



# 1999 ANNUAL REPORT



REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
[WWW.COMINAR.COM](http://WWW.COMINAR.COM)



## CORPORATE PROFILE

**COMINAR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT)** is a closed-end investment trust established by a Contract of Trust under the laws of the province of Quebec. Founded on March 31, 1998, the REIT made its initial public offering in May 1998. Cominar owns a portfolio of 65 office, commercial, industrial and mixed-use properties in the Montreal and Quebec City areas.

**Its principal objectives are to :**

- provide unitholders with growing tax-deferred cash distributions payable monthly;
- increase and maximize unit value through proactive management, including the acquisition of income properties and the redevelopment and expansion of various properties in its portfolio.

With the participation of a reliable, experienced team, the REIT will continue to grow by striving for a balanced expansion of its portfolio, according to trends in the marketplace.



## CONTENTS

2	Corporate Profile
3	Highlights and Competitive Advantages
4	Message to Unitholders
8	Summary of the Properties
14	Management's Discussion and Analysis
21	Auditors' Report
28	Investor Information



## HIGHLIGHTS

### First complete fiscal year since listing on May 21, 1998

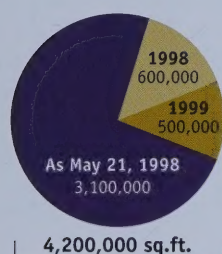
#### Financial Highlights

(in millions of dollars, except per unit amounts)

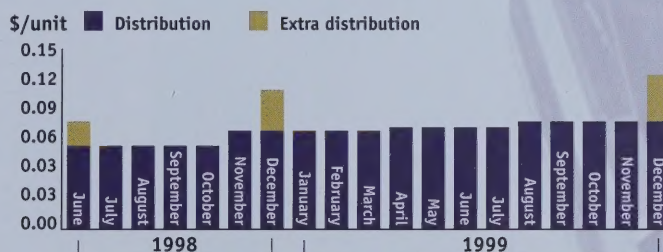
	12-31-1999	Forecasts (1998 prospectus)
Rental income	48 381	41 133
Net operating income	27 886	23 002
Distributable income*	16 064	13 478
Distributable income per unit*	1,11	0,93

\*Adjustment of prospectus forecasts for purposes of comparison with results for the fiscal year ended December 31, 1999, with interest payable applied against loans and interest income against instalment receipts for 1999.

#### Portfolio Expansion



#### Distributions



Acquisition of 9 industrial and mixed-use properties:

- 4 in Greater Quebec City area
- 5 in Greater Montreal area - initial breakthrough

Growth of 508,000 sq.ft. in portfolio's leasable area, an increase of 13.5%, having an acquisition cost of \$20.6 million.

69% of distributions paid to unitholders are subject to a tax deferral.

## COMPETITIVE ADVANTAGES

- Dominant position in the Greater Quebec City area: One of the largest property owners in the real estate market
- Integrated management structure harmonizing the interests of management and employees with those of unitholders
- Preferred relationship with tenants
- Innovative cost management practices
- Exhaustive and exclusive data bank on the tenants of competitive office, industrial and mixed-use properties in the Quebec City market
- Relationship of trust with financial institutions



For its first complete fiscal year since its listing on the stock exchange, Cominar Real Estate Investment Trust is pleased to announce a healthy financial performance and dynamic growth of its real estate portfolio. Our building occupancy rate, distributable income and distributions to unitholders all showed satisfactory growth, reflecting the soundness of our expansion strategy, integrated management and quality service. Our positioning and knowledge of the market, combined with a strong economy, enabled us to continue increasing the real estate portfolio's core value in 1999.



**Mr. Jules Dallaire,**  
Chairman, President and Chief Executive Officer

We achieved all of our growth objectives in 1999. Our development plan coupled with our rental agents' efforts yielded a 0.9% increase in **our building occupancy rate**, which rose to 95.3%, representing more than one thousand tenants. We recorded **rental income** of \$48.4 million, up 17.8% over the forecasts of \$41.1 million issued for our initial public offering. **Distributable income** reached \$16.1 million or \$1.11 per unit, an increase of 19.2% over the adjusted forecasts of \$13.5 million or \$0.93 per unit. This increase was reflected in **the distribution to unitholders**, which was up 19.1% over the prospectus forecasts, at \$1.052 per unit. Since the inception of the REIT, we have continually increased the real estate portfolio's value, assuring a diversified flow of growing revenues to reduce the risk and volatility of the unitholders' return on investment.

#### A YEAR OF DYNAMIC GROWTH MARKED BY OUR FIRST ACQUISITIONS IN MONTREAL

In 1999, we further expanded our real estate portfolio by acquiring nine industrial and mixed-use properties for a total consideration of \$20.6 million. As a result, the portfolio's total area increased by 13.5% to reach 4.2 million square feet. Since the REIT was created in late May 1998, its real estate portfolio has increased by 1.1 million square feet, or 35.5%.

In the Quebec City region, where we enjoy a dominant position, we acquired a 45,000-square-foot industrial and mixed-use property in November 1999. Purchased at a cost of \$0.7 million, this building is located in the Jean Talon industrial park, one of the busiest in the Quebec City area. Then, in December 1999, we invested \$4.5 million to acquire three other industrial and mixed-use properties at an average capitalization rate of 11.11%. These properties are located in the Carrefour du Commerce zone, which borders on Highway Henri-IV and major roadways, where we already own 10 buildings.

It was strategic for us to penetrate the Montreal market, as Canada's second biggest city, where industrial and commercial lease rates rose substantially in 1999, reflecting buoyant activity, especially in the Lachine, Dorval, St-Laurent and Town of Mount Royal areas. We started by seizing excellent opportunities, with the acquisition in August of a 120,000-square-foot industrial property at a cost of \$5 million and a capitalization rate of 10.25%. Located on Pie-IX Boulevard near Highway 40, this high-quality building is completely leased until 2010 and houses the head office of Belron Canada Inc., a division of the multinational Belron International.



Our first Montreal acquisition was followed by four others in November 1999, in the Lachine industrial park near Dorval Airport. Fully occupied by single tenants who are international and national companies, these buildings raised the REIT's rental space in the Montreal area to 335,400 square feet. For our initial expansion phase in this region, we will focus on high-quality industrial and mixed-use properties representing stable and secure investments at an average capitalization rate of 10.5%. We will apply the same cluster strategy as in Quebec City, giving us the critical mass to achieve significant economies of scale.

Moreover, we firmly believe that top-quality service remains our major strength. In December 1999, using the bases established in the Montreal region, we therefore opened a Montreal office to favour our expansion and provide the same quality of service as in the Quebec City area.

#### A GROWTH STRATEGY BUILT ON QUALITY ACQUISITIONS, EXISTING PROPERTY DEVELOPMENT AND A HEALTHY FINANCIAL POSITION

The acquisitions made in 1999 were fully aligned with our growth strategy. We will continue to look for investment opportunities that will rapidly enhance the value of the REIT's portfolio. With this in mind, we will respect strict acquisition criteria by focusing on high-quality properties located in busy, easily accessible areas, with acquisition costs below replacement cost, and ensuring balanced diversification of the portfolio. According to trends in the marketplace, we will maintain an even balance between office, commercial, industrial and mixed-use properties. This diversification fosters stable cash flows and the potential for an increase in the real estate portfolio's value.

In addition, we will continue to enhance the value of the properties comprising the REIT's portfolio, through redevelopments and expansions likely to fuel a rise in lease rates and net rental income.

Our borrowing policy will remain prudent and conservative to minimize our risk exposure in the coming years. As at December 31, 1999, the REIT's indebtedness was equivalent to 51.7% of the gross book value. Even though the Trust's by-laws allow us to reach a level of 60%, we plan to keep this ratio below 55%.

#### EXPERT, FULLY-INTEGRATED MANAGEMENT

As an entirely self-administered and self-directed real estate investment trust, the REIT is not subject to any management contracts with third parties and therefore does not have to pay any property management fees. This integrated management promotes harmonization of the interests of management and employees with those of the unitholders.





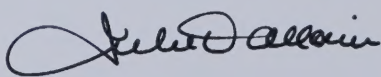
From its inception, the REIT had the privilege of welcoming Cominar's managers and employees, a seasoned team with a long experience and proven expertise in real estate acquisitions, development and administration. The Trust therefore hired human resources instilled with a corporate culture focused on customer satisfaction, where every tenant is regarded as a true customer, which has largely contributed to Cominar's success. This team is committed to keeping the REIT on track of profitable growth.

## OUTLOOK

On the strength of our solid assets and the growth achieved in 1999, we are highly optimistic about the coming year, especially since the economic outlook is encouraging. According to the Conference Board of Canada, the renewed creation of jobs in the public administration, health and education sectors, combined with the strong performance of the high-technology sector, will result in the creation of some 30,000 jobs in the Greater Quebec City area over the next three years.

This boom should fuel new business development and an increase in the demand for rental space. The Cominar REIT is strategically positioned to take advantage of the best opportunities arising in the region. Given the promising outlook across the country, we plan to seize investment opportunities yielding a minimum return of about 10%, without considering leverage, in the Montreal and Quebec City areas.

We would like to sincerely thank the Cominar REIT's trustees and all of its human resources for their commitment and professionalism. We also express our gratitude to our growing numbers of unitholders for their confidence and support, and we renew our commitment to building on their investment. With a healthy financial position, a high-quality real estate portfolio and considerable growth potential, the Cominar REIT is poised to achieve its short and long-term objectives.



**Jules Dallaire**

Chairman, President  
and Chief Executive Officer





① — **Robert Després**  
Trustee

② — **Jules Dallaire**  
Trustee, Chairman, President  
and Chief Executive Officer

③ — **Ghislaine Laberge**  
Trustee

④ — **Michel Dallaire**  
Trustee, Executive Vice-President  
Operations

⑤ — **Michel Berthelot**  
Trustee, Executive Vice-President  
and Chief Financial Officer

⑥ — **Luc-André Picotte**  
Vice-President, Retail Operations

⑦ — **Pierre Gingras**  
Trustee

⑧ — **Yvan Caron**  
Trustee

⑨ — **Michel Paquet**  
Trustee, Executive Vice-President  
Legal Affairs and Secretary

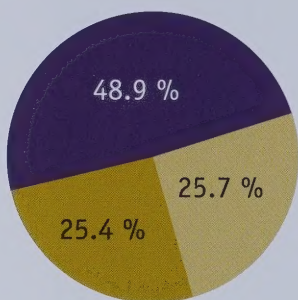
⑩ — **Richard Marion**  
Trustee

⑪ — **Michel Ouellette**  
Executive Vice-President  
Acquisitions and development

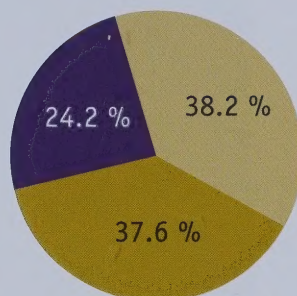


## DIVERSIFIED PORTFOLIO

Industrial and mixed use    Retail    Office



AREA



VALUE

## SUMMARY OF THE PROPERTIES

Property	Ownership Interest (%)	Leasable Area (in square feet)	Occupancy %
Office Properties			
Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	428 354	96.77
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	100	99 755	97.74
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	100	67 154	77.81
2014, Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	61 556	96.09
455, rue Marais, Vanier	100	61 207	85.15
4635, 1ère Avenue, Charlesbourg	100	40 336	80.29
2200, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	29 816	80.57
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Quebec	100	26 497	100.00
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Quebec	100	28 055	84.95
150, boul. René-Lévesque, Quebec	100	242 049	100.00
Sub-Total (Office)		1 084 779	94.43

### Retail Properties

Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	388 263	94.90
Carrefour Charlesbourg, 8500, boul. Henri-Bourassa, Charlesbourg	100	265 036	89.36
Halles Fleur-de-Lys, 245, rue Soumande, Vanier	100	89 808	89.10
325, rue Marais, Vanier	100	77 517	93.93
1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Quebec	100	102 700	98.82
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	74 966	97.19
355, rue Marais, Vanier	100	37 178	100.00
550, rue Marais, Vanier	100	16 627	100.00
5, Place Orléans, Beauport	100	5 792	100.00
329, rue Seigneuriale, Beauport	100	3 792	100.00
1371, chemin Sainte-Foy, Quebec	100	5 491	100.00
2195, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	6 225	100.00
1970, avenue Chauveau, Quebec	100	2 400	100.00
Sub-Total (Retail)		1 075 795	93.88



Property	Ownership Interest (%)	Leasable Area (in square feet)	Occupancy %
Industrial and Mixed Use Properties			
1990, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	88 843	90.53
320, chemin de la Canardière, Quebec	100	12 777	80.03
1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Quebec	100	61 771	100.00
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	59 249	91.35
100, rue Chabot, Vanier	100	107 000	100.00
2160, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	45 151	86.06
4975, rue Rideau, Quebec	100	32 861	77.94
2020, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	41 133	100.00
280, rue Racine, Loretteville	100	18 801	100.00
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	37 078	94.24
2100, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	31 316	100.00
2150, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	22 560	100.00
2955, rue Kepler, Sainte-Foy	100	14 960	100.00
4175, boul. Sainte-Anne, Beauport	100	39 245	98.50
2180, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	17 444	100.00
5125, rue Rideau, Quebec	100	11 575	100.00
454-456, rue Marconi, Sainte-Foy	100	15 853	100.00
5000, rue Rideau, Quebec	100	2 475	100.00
1750-90, avenue Newton, Quebec	100	63 135	100.00
1165, rue Gouin, Quebec	100	70 913	100.00
2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	68 235	100.00
830, rue Godin, Vanier	100	48 990	100.00
2345, rue Dalton, Sainte-Foy	100	54 258	100.00
2385, rue Watt, Sainte-Foy	100	65 828	91.39
625, rue des Canetons, Quebec	100	19 981	100.00
955, rue Saint-Jean-Baptiste, Quebec	100	32 904	100.00
5130, rue Rideau, Quebec	100	24 408	100.00
2755, rue Dalton, Sainte-Foy	100	23 880	100.00
905, avenue Ducharme, Vanier	100	20 504	100.00
2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	2 006	100.00
650, avenue Godin, Vanier	100	196 335	100.00
625, avenue Godin, Vanier	100	60 078	94.13
579, avenue Godin, Vanier	100	12 337	100.00
2700, rue Jean-Perrin, Quebec	100	131 066	86.49
2181, rue Léon Harmel, Quebec	100	45 000	88.49
445, St-Jean Baptiste, Quebec	100	56 226	92.12
500, St-Jean Baptiste, Quebec	100	43 671	100.00
5275, boul. Wilfrid-Hamel, Quebec	100	29 719	86.99
8288, boul. Pie-IX, Montreal	100	119 000	100.00
1415, 32ième Avenue, Lachine	100	71 500	100.00
1455, 32ième Avenue, Lachine	100	32 500	100.00
1475, 32ième Avenue, Lachine	100	91 690	100.00
3300, JB Deschamps, Lachine	100	19 393	100.00
Sub-Total (Industrial and Mixed Use)		2 063 649	96.48
<b>Total Portfolio</b>		<b>4 224 223</b>	<b>95.29</b>



## COMINAR'S MISSION :

« Work with its customers,  
Build with its customers,  
Grow with its customers. »

### PLACE DE LA CITÉ SAINTE-FOY

The multicomplex Place de la Cité is one of Cominar's major realizations. Its rich architecture and its many exclusive boutiques make Place de la Cité one of the most enjoyable places to shop.

### 325, RUE MARAIS VANIER



### CARREFOUR CHARLESBOURG CHARLESBOURG





COMINAR  
VANIER



LE SAINT-MATHIEU  
SAINTE-FOY



150, BOULEVARD  
RENÉ-LÉVESQUE  
QUEBEC







# Industrial and Mixed Use (Quebec)

2022, LAVOISIER  
SAINTÉ-FOY

1790, NEWTON  
QUEBEC



4975, RIDEAU  
QUEBEC





# Industrial and Mixed Use (Montreal)

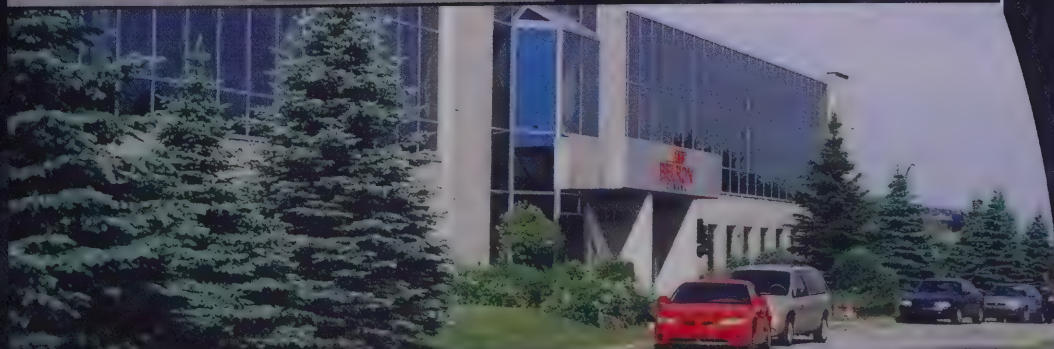
1455, 32nd Avenue  
LACHINE



1475, 32nd Avenue  
LACHINE



8288, Pie-IX blvd.  
MONTREAL





Established on March 31, 1998, the REIT acquired Cominar's portfolio of real estate properties and assets on May 21, 1998. The REIT is one of the largest private property owners in the Greater Quebec City area, where it enjoys a dominant position and significant economies of scale. The only real estate investment trust in the Province of Quebec, the REIT owns a diversified portfolio of 65 properties consisting of nine office buildings covering 1,084,779 square feet, 13 commercial buildings covering 1,075,795 square feet and 43 industrial and mixed-use buildings covering 2,063,649 square feet. The leasable area of the portfolio totalled approximately 4.2 million square feet as at December 31, 1999.

On May 21, 1998, the REIT closed its initial public offering, which consisted of 14,500,000 units, including 8,300,000 units represented by instalment receipts, and 6,200,000 units issued to Cominar on a fully paid-up basis. The price was \$10.00 per unit. In the case of the instalment receipt units, the initial instalment of \$6.00 per unit was payable at the closing of the issue, and the second instalment of \$4.00 per unit was payable on or before the first anniversary of the closing. In addition to the net proceeds of \$44.8 million, the REIT contracted a \$33.2 million loan secured by its rights and entitlements by virtue of the pledging of the instalment receipt units, which were sold.

On May 21, 1999, all instalment receipts receivable were redeemed and the proceeds were used to repay the \$33.2 million loan.

The year ended December 31, 1999 marked the REIT's first complete 12-month fiscal period. During the year, the REIT continued to expand its portfolio by acquiring nine industrial and mixed-use properties: five in the Montreal region and four others in the Greater Quebec City area. These nine acquisitions cover a total of 508,000 square feet, for an aggregate consideration of \$20.6 million.

## OPERATING RESULTS

The Management's Discussion and Analysis of the REIT's financial results should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements for the fiscal year ended December 31, 1999.

For purposes of comparison with the results for the fiscal year ended December 31, 1999, we have adjusted forecasts from the prospectus issued for the initial public offering by replacing interest payable against loans and interest income against instalment receipts with 1999 figures.



**Comparative results**

(in thousands of dollars except per unit amounts)

	Actual 12/31/1999 \$	Prospectus forecasts (12 months) \$	Adjustments \$	Adjusted prospectus forecasts \$
<b>Rentals from income properties</b>	48,381	41,133		41,133
<b>Operating expenses</b>				
Property operating costs	11,707	10,566		10,566
Realty taxes and services	8,121	6,938		6,938
Property management expenses	667	627		627
	20,495	18,131		18,131
<b>Net operating income</b>	27,886	23,002		23,002
Interest on hypothecs and bank indebtedness	9,491	8,385		8,385
Depreciation of income properties	2,052	1,819		1,819
Depreciation of deferred expenses and other assets	768	414		414
	12,311	10,618		10,618
<b>Operating income</b>	15,575	12,384		12,384
Trust expenses	809	565		565
<b>Other (revenues) expenses</b>				
Loan interest	860	2,058	1 198	860
Instalment receipts interest income	-565	-1,460	-895	-565
Other income	-106	-700		-700
	189	-102		-405
<b>Net income</b>	14,577	11,921		12,224
Depreciation of income properties	2,052	1,819		1,819
Instalment receipts interest income	-565	-1,460	-895	-565
<b>Distributable income for the year</b>	16,064	12,280		13,478
 Net income per unit	 1.01	 0.82		 0.84
Distributable income per unit	1.11	0.85		0.93

**Operating revenues, net operating income and net income**

For fiscal 1999, the REIT generated **operating revenues** of \$48.4 million, an increase of 17.8% over the prospectus forecasts, which totalled \$41.1 million. **Net operating income** and **net income** followed the same trend. Operating income amounted to \$27.9 million, up 21.3% over the forecasts of \$23.0 million. Net income rose to \$14.6 million or **\$1.01 per unit**, an increase of 19.3% over the adjusted forecasts from the prospectus.



This excellent performance was due mainly to a 0.9% increase in the occupancy rate, which rose from 94.4% as at December 31, 1998 to 95.3% as at December 31, 1999. As the acquisitions in 1999 were made primarily at year-end, their contribution to results for fiscal 1999 was negligible. **Rental income from income properties, excluding the acquisitions made in 1999**, amounted to \$47.9 million, an increase of 16.5% over the prospectus forecasts.

For the fiscal year ended December 31, 1999  
(in thousands of dollars)

	Rentals from income properties \$	Net operating income \$	Net income \$
Total for the year	48,381	27,886	14,577
Contribution of 1999 acquisitions	452	423	281
	<b>47,929</b>	<b>27,463</b>	<b>14,296</b>

The REIT's team of internal leasing consultants renewed the leases of 80% of the 550,000 square feet expiring in 1999 and will spare no effort to maintain this rate in the coming years.

The leasable area expiring annually corresponds to an average of 16.0% of the total square footage in the REIT's portfolio. The spreading of lease expiry dates over several years ensures a good stability of rental income and reduces the risk of a major annual fluctuation in lease renewals. This risk is further reduced by diversification of the real estate portfolio and the fact that the average area occupied by tenant is about 4,000 square feet.



#### Interest on hypothecs payable and bank indebtedness

For the fiscal year ended December 31, 1999, the REIT incurred interest expenses of \$9.5 million, up 13.2% over the interest on hypothecs payable and bank indebtedness forecasted in the prospectus. This variance was caused by an increase in total net indebtedness to finance acquisitions made during the year.

#### Trust expenses

As an entirely self-administered and self-directed real estate investment trust, the REIT is not subject to any management contracts with third parties and therefore does not have to pay any property management fees to external specialists. In 1999, the REIT minimized its expenses, equivalent to 1.67% of rentals from income properties.



### Other revenues and expenses

Interest payable on loans and interest income from instalment receipts decreased significantly during the year. On May 21, 1999, the REIT collected \$33.2 million on the redemption of the instalment receipts receivable and repaid the related loan.

### Distributions to unitholders

The REIT ended fiscal 1999 with **distributable income** of \$16.1 million or \$1.11 per unit, an increase of 19.2% over the adjusted prospectus forecasts. Distributions to unitholders for fiscal 1999 totalled \$15.3 million or \$1.052 per unit, equivalent to 95.0% of distributable income.

Of these distributions, 69% are subject to a tax deferral, compared with 70% for the previous year and the prospectus forecasts of 58%. This tax deferral offers significant advantages to many unitholders.

## FINANCIAL POSITION

### Assets

During the year, the REIT acquired nine industrial and mixed-use properties at a total cost of \$20.6 million, including hypothecs of \$4.9 million on such properties. The difference of \$15.7 million was financed by a bank loan.

These acquisitions increased the portfolio's leasable area by 13.5% or 508,000 square feet over 1998, including 334,000 square feet in the Greater Montreal area. Made in August and November 1999, the REIT's first acquisitions in Montreal are buildings occupied by single tenants who are international and national companies holding long-term leases.

The 174,000 square feet of properties acquired in the Greater Quebec City area further strengthened the REIT's dominant position. Like those in Montreal, these properties are located in vibrant industrial parks near major roadways. The occupancy rate of buildings acquired in 1999 is 97.3%.

### Properties acquired in 1999

Acquisition date	Location	Interest (%)	Area (sq.ft.)
August 17	8288 Pie-IX Blvd., Montreal	100	119,000
November 15	1415 32nd Avenue, Lachine	100	71,500
November 15	1455 32nd Avenue, Lachine	100	32,500
November 15	1475 32nd Avenue, Lachine	100	91,960
November 15	3300 JB Deschamps Blvd., Lachine	100	19,393
November 15	2181 Léon-Harmel Blvd., Quebec City	100	45,000
December 29	445 St-Jean Baptiste, Quebec City	100	56,226
December 29	500 St-Jean Baptiste, Quebec City	100	43,671
December 29	5275 Wilfrid-Hamel Blvd., Quebec City	100	29,719

All of the acquisitions made in 1999 are fully aligned with our overall proactive management strategy aimed at stimulating the REIT's growth and continually improving its financial performance and results. Made at capitalization rates varying between 10.3% and 11.7%, these acquisitions created positive leverage due to the fact that they were financed with a loan bearing interest at prime plus 0.25% to 0.375%.

While management often has the opportunity to study portfolio expansion projects, it remains prudent when selecting acquisitions. The priority is to achieve the Trust's financial objectives, including the maintenance of a healthy and solid financial position.



As at December 31, 1999, the REIT's portfolio of properties consisted of 65 office, commercial, industrial and mixed-use buildings covering an aggregate leasable area of 4.2 million square feet. It should be pointed out that the total square footage has increased by 35.5% since the portfolio's creation.

### Instalment receipts receivable

At the closing of the initial public offering on May 21, 1998, the REIT issued 8,300,000 units represented by instalment receipts. As instalment receipts receivable are non-interest-bearing, they were discounted at a rate of 4.4%, corresponding to imputed interest of \$1.5 million. Imputed interest of \$0.56 million is included under "Other (revenues) expenses" in the consolidated statement of income as at December 31, 1999. On May 21, 1999, all instalment receipts receivable were fully redeemed.

### Deferred expenses

During the year, the mix of deferred expenses was altered to include leasehold improvements. This change was made to conform to practices generally applied by other listed real estate investment trusts.

### Liabilities

As at December 31, 1999, the REIT's indebtedness consisted of \$126.1 million in hypothecs payable bearing interest at a weighted average annual rate of 7.26%, with a weighted average remaining term before renewal of about 3.2 years. Hypothecs payable are secured by immovable hypothecs on income properties. The increase in hypothecs payable was due to the assumption of debts on acquisitions.

In May 1999, the REIT arranged a \$17.0 million loan in the form of revolving term credit secured by a first hypothec on properties. With the \$15.0 million in variable credit arranged in 1998, the REIT has a line of credit totalling \$32.0 million. As at December 31, 1999, the REIT had used \$27.9 million of this line of credit, mostly to finance acquisitions.

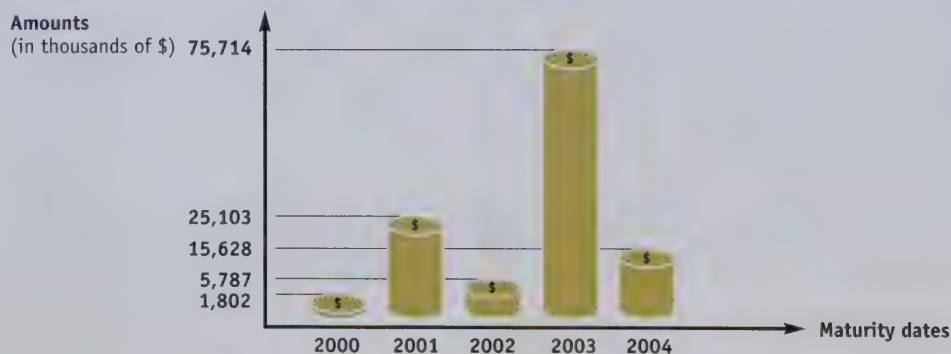
As at December 31, 1999, the REIT had repaid a loan payable secured by the REIT's rights and entitlements on the second instalment of the units represented by instalment receipts, which was due on May 21, 1999.

The Contract of Trust limits the REIT's debt to 60% of its gross book value, equivalent to the book value of its assets, plus accumulated depreciation, excluding instalment receipts receivable. As at December 31, 1999, the REIT's indebtedness corresponded to 51.7% of its gross book value, compared with 48.2% as at December 31, 1998. This increase is attributable to the nine acquisitions made during the year.

Three hypothecs payable mature in 2000. As at December 31, 1999, the total balance of payments was \$1.8 million, bearing interest at a weighted average annual rate of 7.63%.

In the third quarter, the REIT arranged a five-year hypothec payable of \$15.8 million, bearing interest at 7.125%, to renew matured loans of \$8.5 million, bearing interest at an average rate of 8.1%. The balance of \$7.3 million was used to refinance the capitalization relating to existing long-term debt, and the remainder was allocated to working capital.

**Maturity dates of hypothecs payable for the next five years**





Management does not foresee any difficulty for the renewal of the hypothecs payable at their respective maturity dates.

The REIT intends to maintain an adequate combination of short, medium and long-term financial commitments. To that end, it will take into account the availability of financing, economic conditions and the financial terms of the leases generating its cash flows.

### **Liquidity and capital resources**

Considering that the REIT currently pays out approximately 95% of its distributable income, its principal sources of liquidity are determined by its capacity to issue new equity units and arrange new loans.

During the year, the REIT had recourse to various sources of financing such as hypothecs payable, bank loans and cash flows from the operation of its real estate portfolio. Management plans to use the same sources of liquidity for its ongoing operations and for the financing of new acquisitions during fiscal 2000.

The REIT increased its liquidity by arranging a \$17.0 million bank loan under the terms of a revolving credit facility secured by an immovable hypothec and a first hypothec on properties. This loan bears interest at the rate selected by the REIT, either at prime plus 0.375%, or at bankers' acceptances plus 1.75%.

At year-end, \$4.1 million remained available on total bank loans of \$32.0 million.

As at December 31, 1999, the REIT had supplementary borrowing capacity of \$61.8 million to finance its future growth, while continuing to respect the leverage effect limit of 60%, and ensuring that debts bearing interest at variable rates and maturing within a year do not exceed 12.5% of its gross book value. Effective January 1, 2000, the REIT therefore had the capacity to acquire a total of \$61.8 million in new properties.

In addition, the REIT plans to make another public offering when conditions are appropriate.

The REIT has had a unit distribution reinvestment plan since its initial public offering. At present, the effects of the plan are difficult to assess in light of its recent use.

## **RISKS AND UNCERTAINTIES**

The REIT, like any real estate company, is subject to certain risk factors in the normal course of business.

### **Operational risk**

All property investments carry risk factors, including economic conditions, local real estate markets, demand and competition from unoccupied premises.

The rental value of the real estate properties can also depend on tenants' solvency and financial stability as well as economic conditions prevailing in territories in which they do business and provide services.

The main risk facing the REIT relates to the possibility that its rental income from income properties should decrease if it were unable to maintain a high occupancy rate in its buildings. This risk is controlled by diversification of its portfolio, which ensures foreseeable cash flows, and by the fact that no tenant occupies lease space accounting for more than 6.5% of net income, and that the average area occupied by tenant is about 4,000 square feet.

Operating as a fully integrated real estate investment trust, the REIT is also able to exercise tighter preventive control over its business, while developing a relationship of trust with customers and improving operational and financial returns.





### **Debt and refinancing**

To ensure healthy risk management with regard to debt and indebtedness, the REIT may neither contract nor assume any debt, if its total indebtedness (including new debt and excluding the loan relating to instalment receipts) exceeds 60% of its gross book value.

As at December 31, 1999, the REIT's indebtedness corresponded to 51.7% of its gross book value.

By spreading the maturities of its hypothecs payable over several years, the REIT reduces the risks related to their renewal. During fiscal 2000, hypothecs payable of \$1.8 million are renewable, which represents a very low percentage of the REIT's total indebtedness. The latter does not foresee any difficulty in refinancing its debt as it falls due.

### **Environmental risk**

By their very nature, the REIT's assets and business are not subject to a high environmental risk. In accordance with the operating principles stipulated in the Contract of Trust, the REIT must carry out an environmental audit before acquiring a new property, or on its own properties when it judges necessary.

In its leases, the REIT requires that tenants run their business in accordance with environmental laws and that they be held responsible for any damage resulting from their use of the leased premises.

### **Unitholder liability**

The Contract of Trust under the heading "Operating Principles" states that any written document identifying an immovable hypothec, or in the opinion of the trustees, an important obligation, must contain terms limiting liability to the REIT's assets exclusively, and stating that no recourse may be taken against unitholders.

### **Year 2000 risk**

The year 2000 issue was a problem faced by all businesses. The problem originated from the fact that a large number of computer programs were designed and developed without regard for the change in century. Since they used two digits rather than four to identify the year, date-sensitive systems could have stopped functioning or produced erroneous results in the year 2000 or even before.

As of 1998, the REIT started evaluating to what extent it might be vulnerable to the year 2000 issue. In its analysis, the REIT had to consider its dependency on information technologies, the complexity of its systems and the frequency of its interactions with third parties, as well as its equipment. The REIT focused first on identifying systems presenting a high degree of risk and whose failure could have a serious impact on operations and financial information, then on those presenting just as high a degree of risk but whose failure could have little or no impact on operations and financial information, and finally, on those presenting no risk or impact.

The REIT then drew up and implemented a plan with the cooperation of its business partners, in order to prepare systems and equipment for the transition to the year 2000.

Although the REIT has not detected any failures arising from the transition to the year 2000, its contingency plan has been maintained to reduce the impact of any potential malfunction.



## MANAGEMENT'S RESPONSABILITY

21


The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with the recommendations of the *Canadian Institute of Chartered Accountants* and the *Canadian Institute of Public Real Estate Companies*. The management of the REIT is responsible for their integrity and objectivity. The REIT maintains appropriate systems of internal control, policies and procedures to ensure that its reporting practices and accounting and administrative procedures are of high quality. The financial information presented elsewhere in this Annual Report is consistent with that in the consolidated financial statements.

" PricewaterhouseCoopers " were retained as auditors of the REIT. They have audited the consolidated financial statements in accordance with generally accepted auditing principles to enable them to express their opinion on the consolidated financial statements. Their report as auditors is set forth herein.

The consolidated financial statements have been further reviewed and approved by the Board of Trustees and its Audit Committee. The auditors have direct and full access to the Audit Committee.



Jules Dallaire  
Chairman, President  
and Chief Executive Officer



Michel Berthelot, c.a.  
Executive Vice-President  
and Chief Financial Officer

## AUDITORS' REPORT

We have audited the consolidated balance sheets of **Cominar Real Estate Investment Trust** as at December 31, 1999 and 1998 and the consolidated statements of unitholders' equity, income and cash flows for the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Trust's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Trust as at December 31, 1999 and 1998 and the results of its operations and its cash flows for the years then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles.

January 12, 2000  
Quebec, Canada



PricewaterhouseCoopers LLP  
Chartered Accountants

Consolidated Balance Sheets  
As at December 31, 1999 and 1998

(in thousands of dollars)

	1999 \$	1998 \$ (note 18)
<b>Assets</b>		
Income properties (note 3)	284,898	265,380
Hypothec receivable (note 4)	-	2,577
Instalment receipts receivable (note 5)	-	32,635
Deferred expenses and other assets	6,790	2,324
Prepaid expenses	554	931
Accounts receivable	2,037	841
	<u>294,279</u>	<u>304,688</u>

**Liabilities and Unitholders' Equity**

**Liabilities**

Hypothecs payable (note 6)	126,144	119,455
Bank indebtedness (note 7)	27,991	12,179
Loan payable (note 8)	-	33,200
Accounts payable and accrued liabilities	4,084	3,120
	<u>158,219</u>	<u>167,954</u>

**Unitholders' Equity**

14,500,398 issued and outstanding units (1998 - 14,500,000) (note 9)	136,060	136,734
	<u>294,279</u>	<u>304,688</u>

Consolidated Statements of Unitholders' Equity  
For the years ended December 31, 1999 and 1998

(in thousands of dollars)

	1999 \$	1998 \$ (224 days)
<b>Unitholders' Equity, beginning of year</b>	136,734	-
Proceeds of offering (note 9)	4	145,000
Underwriters' fees and offering costs	-	(6,940)
Discount on instalment receipts receivable	-	(1,460)
Net income for the year	14,577	8,123
Distributions to Unitholders	(15,255)	(7,989)
<b>Unitholders' Equity, end of year</b>	<u>136,060</u>	<u>136,734</u>



Consolidated Statements of Income  
For the years ended December 31, 1999 and 1998

(in thousands of dollars except per unit amounts)

	1999 \$	1998 \$(224 days) (note 18)
<b>Operating revenues</b>		
Rentals from income properties	48,381	26,348
<b>Operating expenses</b>		
Property operating costs	11,707	6,160
Realty taxes and services	8,121	4,608
Property management expenses	667	398
	20,495	11,166
<b>Net Operating Income</b>	27,886	15,182
Interest on hypothecs and bank indebtedness	9,491	5,283
Depreciation of income properties	2,052	1,130
Depreciation of deferred expenses and other assets	768	130
	12,311	6,543
<b>Operating income from real estate assets</b>	15,575	8,639
<b>Trust expenses</b>	809	539
<b>Other (revenues) expenses</b>		
Loan interest	860	1,072
Instalment receipts interest income	(565)	(895)
Other income	(106)	(200)
	189	(23)
<b>Net income for the year</b>	14,577	8,123
<b>Net income per Unit (note 11)</b>	1.01	0.56

Consolidated Statements of Cash Flows  
For the years ended December 31, 1999 and 1998

(in thousands of dollars)

	1999 \$	1998 \$ (224 days) (note 18)
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Net income for the year	14,577	8,123
Items not affecting cash		
Depreciation of income properties	2,052	1,130
Depreciation of deferred expenses and other assets	768	130
Instalment receipts interest income	(565)	(895)
	16,832	8,488
Change in non-cash operating working capital items		
Change in prepaid expenses	377	(931)
Change in accounts receivable	(1,196)	(841)
Change in accounts payable and accrued liabilities	964	3,120
	145	1,348
	16,977	9,836
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Hypothecs payable	7,266	-
Hypothecs principal repayments	(5,494)	(2,599)
Bank indebtedness	15,812	12,179
Loan payable	(33,200)	33,200
Proceeds of instalment receipts	33,200	-
Net proceeds of offering (note 14)	-	44,820
Offering costs	-	(1,960)
Distributions to unitholders	(15,251)	(7,989)
	2,333	77,651
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Acquisition of income properties portfolio (note 14)	-	(62,245)
Acquisitions of income properties	(16,653)	(20,211)
Hypothec receivable	2,577	(2,577)
Deferred expenses and other assets	(5,234)	(2,454)
	(19,310)	(87,487)
<b>Net change in cash</b>	-	-
<b>Cash – Beginning of year</b>	-	-
<b>Cash – End of year</b>	-	-
<b>Total interests paid</b>	10,351	6,355



**1. Description of the Fund**

Cominar Real Estate Investment Trust (the "REIT") is an unincorporated closed-end real estate investment trust created by the Contract of Trust on March 31, 1998, under the laws of the Province of Quebec. The REIT commenced active operations on May 21, 1998 with an initial public offering (note 14).

**2. Summary of significant accounting policies****Basis of presentation**

The REIT's consolidated financial statements are prepared in conformity with Canadian generally accepted accounting principles and are substantially in accordance with the recommendations of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies.

**Consolidation**

The consolidated financial statements include the accounts of the REIT and its wholly-owned subsidiary, Les Services Administratifs Cominar Inc.

**Use of estimates**

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles requires management to make estimates that affect the amounts of assets and liabilities reported in the financial statements. Those estimates also affect the disclosure of contingencies at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the year. Actual results could differ from those estimates.

**Income properties and depreciation**

Income properties are stated at the lower of cost less accumulated depreciation and net recoverable amount. Cost includes acquisition costs and improvements to income properties.

Depreciation of buildings is recorded on the 5% sinking fund basis to fully amortize the cost of buildings over 40 years.

**Deferred expenses and other assets**

Deferred expenses and other assets mainly include tenant improvements and leasing expenses, including tenant inducements and commissions. These expenses are deferred and amortized on the straight-line basis over the terms of the related leases. Hypothecs financing expenses are deferred and amortized on the straight-line basis over the terms of the related hypothecs.

**Unit option plan**

The REIT has a unit option plan described in note 9. No compensation expense is recognized for this plan when unit options are issued. Any consideration paid by optionholders on exercise of unit options is credited to unitholders' equity.

**3. Income properties**

1999

	Cost \$	Accumulated Amortization \$	Net \$
Land	42,702	-	42,702
Income properties	245,378	3,182	242,196
	288,080	3,182	284,898

1998

	Cost \$ (note 18)	Accumulated Amortization \$ (note 18)	Net \$ (note 18)
Land	37,082	-	37,082
Income properties	229,428	1,130	228,298
	266,510	1,130	265,380

Acquisition cost of land and income properties acquired during the year amounts to \$21,570 (1998 - \$266,510).

**4. Hypothec receivable**

Hypothec receivable bearing interest at 12% has been recovered in September 1999.

**5. Instalment receipts receivable**

Under the terms of the public distribution of Receipt Units, \$4 of the issue price of each Receipt Unit, totalling \$33,200, has been received on May 21, 1999. The instalment receipts receivable were non-interest bearing and were secured by the REIT's entitlements under the Final Instalments and the pledge of the Receipt Units sold. Accordingly, the instalment receipts receivable have been discounted for at 4.4% per annum and the imputed interest of \$1,460 has been deducted from the gross amount receivable at the date of issuance.

**6. Hypothecs payable**

Hypothecs payable are secured by the income properties, bear interest at weighted average annual rate of 7.26% (1998 – 7.32%) and are renewable between December 2000 and September 2007.

Hypothecs principal repayments are as follows:

	\$
Years ending December 31, 2000	7,410
2001	27,938
2002	9,440
2003	66,199
2004	14,206
2005 and thereafter	951
	<u>126,144</u>

During the year, the REIT refinanced matured hypothecs for an amount of \$10,296. These transactions had no effect on REIT's cash flows.

**7. Bank indebtedness**

The bank indebtedness includes a bank overdraft of \$77 (1998 – \$1,729), credit facilities amounting to \$10,914 (1998 – \$2,450) bearing interest at prime rate plus 0.25% and 0.375% and bankers acceptances of \$17,000 (1998 – \$8,000) bearing interest at rates varying from 6.26% to 6.84%; credit facilities and bankers acceptances are secured by income properties and by chattel mortgages on specific properties.

**8. Loan payable**

The loan payable bearing interest at weighted average annual rate of 5.57% has been repaid on May 21, 1999 with proceeds of the repayment of the instalment receipts receivable.

**9. Unitholders' Equity**

The ownership interests in the REIT are represented by a single class of Units. The aggregate number of Units which the REIT may issue is unlimited. Units represent a Unitholder's proportionate undivided ownership interest in the REIT. Each Unit confers the right to one vote at any meeting of Unitholders and to participate equally and ratably in any distributions by the REIT.

On May 21, 1998, the REIT issued 14,500,000 units. This offering included 6,200,000 units issued at \$10 per unit and 8,300,000 receipt units represented by instalment receipts. The initial instalment of \$6 per receipt unit has been received on closing and the final instalment of \$4 per receipt unit has been received on May 21, 1999.

**Unit option plan**

The REIT adopted a unit option plan for which the participation is restricted to the trustees and key-employees of the REIT. The maximum number of units reserved for issuance pursuant to the unit option plan is 1,450,000 units. The options will be exercisable on a cumulative basis as to 33 1/3% of the options after each of the three first anniversary of the grant. The exercise price of options equals the market price of the REIT's units on the date of grant.

	1999		1998	
	Options	Weighted-average exercise price \$	Options	Weighted-average exercise price \$
Outstanding, beginning of year	189,000	10.10	-	-
Cancelled	(21,000)	(10.10)	-	-
Granted	735,000	9.25	189,000	10.10
Outstanding, end of year	903,000	9.41	189,000	10.10

**December 31, 1999**

Date of grant	Maturity date	Exercise price \$	Outstanding options	Options exercisable
May 29, 1998	May 29, 2003	10.10	168,000	56,000
May 21, 1999	May 21, 2004	9.25	735,000	-
			<u>903,000</u>	<u>56,000</u>

**Distribution reinvestment plan**

The REIT adopted a distribution reinvestment plan pursuant to which unitholders may elect to have all cash distributions of the REIT automatically reinvested in additional units. During the year, 398 (1998 – 0) units have been issued at weighted average price of \$9.32 pursuant to the distribution reinvestment plan.



# Notes to Consolidated Financial Statements December 31, 1999 and 1998

(in thousands of dollars except per unit amounts)

27

## 10. Income taxes

The REIT is taxed as a "Mutual Fund Trust" for income tax purposes. Pursuant to the Contract of Trust, the trustees intend to distribute or designate all taxable income directly earned by the REIT to unitholders of the REIT and to deduct such distributions and designations for income tax purposes. Therefore, no provision for income taxes has been recorded.

## 11. Net income per unit

Net income per unit is calculated by dividing net income (\$14,577; 1998 - \$8,123) by weighted average number of units (14,500,099; 1998 - 14,500,000) outstanding during the year.

The possible issuance of units under the unit option plan does not have a material effect on the current year's net income per unit amount.

## 12. Distributable income per unit

Distributable income has been calculated pursuant to the REIT's Contract of Trust as follows:

	1999 \$	1998 \$ (224 days) (note 18)
Net income for the year	14,577	8,123
Add (deduct) :		
Depreciation of income properties	2,052	1,130
Instalment receipts interest income	(565)	(895)
Distributable income for the year	16,064	8,358
Distributable income per unit	1.11	0.58
Distributions per unit	1.05	0.55

## 13. Related party transactions

During the year, the REIT had transactions with related parties. These transactions, done in the normal course of business, have been measured at exchange amounts and have been reflected in financial statements as follows:

	1999 \$	1998 \$
Rentals from income properties	441	212
Loan interest	283	447
Deferred expenses and other assets	4,848	1,669
Accounts receivable	97	126
Loan payable	-	16,600
Accounts payable and accrued liabilities	72	460

## 14. Cash flows

On May 21, 1998, the REIT proceeded to an initial public offering. The effect of this initial public offering on the cash flows of the REIT for the year ended December 31, 1998 is as follows:

### Net proceeds of offering

\$

Proceeds of offering (8,300,000 units at \$6) (note 9)	49,800
Underwriters' fees paid with the proceeds of offering	(4,980)
Net proceeds of offering	44,820

### Acquisition of income properties portfolio

\$

Acquisition cost	244,585
Assumed hypothecs	(120,340)
	124,245
Issuance of units in payment of acquisition cost (6,200,000 units at \$10) (note 9)	(62,000)
Acquisition cost paid cash	62,245

## 15. Financial instruments

The REIT is exposed to financial risk that arises from the fluctuation in interest rates and in the credit quality of its tenants. The REIT manages these risks as follows:

### Interest rate risk

Accounts receivable and accounts payable and accrued liabilities bear no interest.

The interest rates on hypothecs payable and bank indebtedness are respectively described in notes 6 and 7.

### Credit risk

Credit risk arises from the possibility that tenants may experience financial difficulty and be unable to fulfill their lease commitments. The REIT mitigates this risk of credit loss by ensuring that its tenant mix is diversified and by limiting its exposure to any one tenant. Credit evaluations are made about each new tenant.

### Fair value

The fair value of the majority of the REIT's financial assets and liabilities, representing net working capital, approximates the carrying value at December 31, 1999 due to their short-term nature. In these circumstances, fair value is determined to be the market or exchange value of the assets and liabilities.

The fair value of the hypothecs payable approximates their carrying value.

**16. Segment disclosures**

The REIT's activities include three property types. The accounting policies followed by each property type are the same than those disclosed in the summary of accounting policies. The following table shows the financial information related to these property types:

	<b>1999</b>			
	<b>Office properties \$</b>	<b>Retail properties \$</b>	<b>Industrial and mixed use properties \$</b>	<b>Total \$</b>
Rentals from income properties	17,740	18,833	11,808	48,381
Interest on hypothecs and bank indebtedness	4,367	3,571	1,553	9,491
Depreciation of income properties	766	901	385	2,052
Operating income from real estate assets	5,250	5,840	4,485	15,575
Income properties	96,007	116,726	72,165	284,898
Acquisition of income properties	-	-	21,570	21,570

**1998****Note 18**

Rentals from income properties	9,065	11,347	5,936	26,348
Interest on hypothecs and bank indebtedness	2,340	2,251	692	5,283
Depreciation of income properties	426	510	194	1,130
Operating income from real estate assets	2,462	3,748	2,429	8,639
Income properties	96,773	117,627	50,980	265,380
Acquisition of income properties	97,199	118,137	51,174	266,510

**17. Uncertainty due to the Year 2000 Issue**

The Year 2000 Issue arises because many computerized systems use two digits rather than four to identify a year. Date-sensitive systems may recognize the Year 2000 as 1900 or some other date, resulting in errors when information using Year 2000 dates is processed. In addition, similar problems may arise in some systems which use certain dates in 1999 to represent something other than a date. The effects of the Year 2000 Issue may be experienced before, on, or after January 1, 2000, and, if not addressed, the impact on operations and financial reporting may range from minor errors to significant systems failure which could affect the REIT's ability to conduct normal business operations.

In 1998, the REIT has started to assess the situation in order to develop a strategy allowing to bring corrective actions in this regard. However, it is not possible to be certain that all aspects of the Year 2000 issue affecting the REIT, notably those related to the efforts of customers, suppliers or other third parties, will be fully resolved.

**18. Comparative figures**

Certain of the 1998 comparative figures have been reclassified to conform with the new presentation adopted in 1999.

**Information****Head office**

455, rue Marais  
Vanier (Quebec)  
Canada G1M 3A2  
Tel.: (418) 681-8151  
Fax : (418) 681-2946  
www.cominar.com  
info@cominar.com

**Transfert agent**

General Trust of Canada  
Montreal, Toronto

**Unit Listing**

The Toronto Stock Exchange

**Stock trading symbol**

CUF.UN

**Auditors**

PricewaterhouseCoopers LLP  
900, René-Lévesque Blvd, East  
Suite 500  
Quebec (Quebec)  
Canada G1R 2B5



## Notes afférentes aux états financiers consolidés - 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

## 16. Informations sectorielles

Les activités du FPI englobent trois catégories de biens immobiliers. Les conventions comptables des différentes catégories de biens immobiliers sont les mêmes que celles décrites dans le résumé des principales conventions comptables. Le tableau suivant présente les informations financières correspondant à ces catégories de biens immobiliers.

1999

Revenus de location	17 740	18 833	11 808	48 381
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	4 367	3 571	1 553	9 491
Amortissement des immeubles	766	901	385	2 052
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	5 250	5 840	4 485	15 575
Immeubles produits de revenu	96 007	116 726	72 165	284 898
Acquisitions d'immeubles produits de revenu	-	-	21 570	21 570
Immeubles de bureau	\$	\$	\$	\$
Immeubles commerciaux	\$	\$	\$	\$
Immeubles industriels et polyvalents	\$	\$	\$	\$
Total	199 065	11 347	5 936	26 348
Revenus de location	9 065	11 347	5 936	26 348
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	2 340	2 251	692	5 283
Amortissement des immeubles	426	510	194	1 130
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	2 462	3 748	2 429	8 639
Immeubles produits de revenu	96 773	117 627	50 980	265 380
Acquisitions d'immeubles produits de revenu	97 199	118 137	51 174	266 510
Immeubles de bureau	\$	\$	\$	\$
Immeubles commerciaux	\$	\$	\$	\$
Immeubles industriels et polyvalents	\$	\$	\$	\$
Total	199 065	11 347	5 936	26 348

1998

Certains chiffres de 1998 ont fait l'objet d'un reclassement afin de faciliter la comparaison avec la présentation adoptée en 1999.

## Renseignements

## Siège social

455, rue Marais  
Vanier (Québec) Canada G1M 3A2

Tel.: (418) 681-8151  
Fax : (418) 681-2946

www.cominar.com  
info@cominar.com

## Vérificateurs

PricewaterhouseCoopers s.r.l.  
900, boulevard René-Lévesque Est  
Bureau 500  
Québec (Québec) Canada G1R 2B5

## Symbole

CUF.UN

## Inscription

Bourse de Toronto

## Agent de transfert

Trust Général du Canada  
Montréal, Toronto

## 17. Incertitude découlant du problème du passage à l'an 2000

Le passage à l'an 2000 pose un problème parce que de nombreux systèmes informatiques utilisent deux chiffres plutôt que quatre pour identifier l'année. Les systèmes sensibles aux dates peuvent confondre l'an 2000 avec l'année 1900 ou une autre date, ce qui entraîne des erreurs lorsque des informations faisant intervenir des dates de l'an 2000 sont traitées. En outre, des problèmes semblables peuvent se manifester dans des systèmes qui utilisent certaines dates de l'année 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les répétitions du problème du passage à l'an 2000 pourront se faire sentir le 1er janvier de l'an 2000 ou encore avant ou après cette date, et, si l'on n'y remédie pas, les conséquences sur l'exploitation et l'information financière peuvent aller d'erreurs mineures à une défaillance importante des systèmes qui pourrait nuire à la capacité du FPI d'exercer normalement ses activités.

Le FPI a entrepris en 1998, une évaluation de la situation, de façon à élaborer une stratégie visant à apporter les correctifs requis à cet égard. Il n'est cependant pas possible d'être certain que tous les aspects du problème du passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur le FPI, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

## 14. Flux de trésorerie

Le 21 mai 1998, le FPI a procédé à son premier appel public à l'épargne. L'effet de cet appel public à l'épargne sur les flux de trésorerie du FPI pour l'exercice terminé le 31 décembre 1998 se détaille comme suit :

**Produit net de l'émission de parts**

Produit de l'émission de parts (8 300 000 parts à 6 \$) (note 9) 49 800  
Rémunération du preneur ferme payé à même le produit de l'émission de parts (4 980)  
Produit net de l'émission de parts 44 820

**Acquisition d'un portefeuille immobilier**

Coût d'acquisition 244 585  
Emprunts hypothécaires pris en charge (120 340)  
Emission de parts en paiement du coût d'acquisition (6 200 000 parts à 10 \$) (note 9) (62 000)  
Coût d'acquisition payé en espèces 62 245

## 15. Instruments financiers

Le FPI s'expose à des risques financiers découlant des fluctuations des taux d'intérêt et de la qualité du crédit de ses locataires. Le FPI gère ces risques comme suit :

**Risque de taux d'intérêt**

Les débiteurs et les créditeurs et charges à payer ne portent pas intérêt.  
Les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires et de l'emprunt bancaire sont divulgués aux notes 6 et 7 respectivement.

**Risque de crédit**

Le risque de crédit découle du fait que les locataires peuvent éprouver des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs engagements. Le FPI atténue ce risque en ayant une composition variée de locataires, réduisant ainsi le risque lié à un seul locataire. Des évaluations du crédit détaillées sont effectuées à l'égard de chacun des nouveaux baux.

**Juste valeur**

La juste valeur de la plupart des éléments d'actif et de passif financiers du FPI qui constituent le fonds de roulement net correspond approximativement à la valeur comptable au 31 décembre 1999, en raison du fait qu'il s'agit d'éléments à court terme. Dans ce cas, la juste valeur correspond à la valeur du marché ou à la valeur d'échange des éléments d'actif et de passif financiers. La juste valeur des emprunts hypothécaires correspond approximativement à leur valeur comptable.

## 10. Impôt sur le revenu

Aux fins de l'impôt sur le revenu, le FPI est assujéti à l'impôt à titre de « fiduciaire de fonds commun de place-fiduciaires ont l'intention de distribuer ou d'affecter aux porteurs de parts du FPI la totalité du revenu imposable gagné directement par le FPI et de déduire ces distributions et affectations aux fins de l'impôt sur le revenu. Par conséquent, aucune provision pour impôt sur le revenu n'est requise.

**11. Bénéfice net par part**

Le bénéfice net par part s'obtient en divisant le bénéfice net (14 577 \$; 1998 – 8 123 \$) revenant aux porteurs de parts par le nombre moyen pondéré de parts (14 500 099; 1998 – 14 500 000) en circulation au cours de l'exercice.

L'émission possible de parts en vertu du régime d'options d'achat de parts n'a pas d'effet significatif sur le montant du bénéfice net par part.

**12. Bénéfice distribuable par part**

Le bénéfice distribuable a été calculé selon les dispositions de la convention de fiducie, comme suit :

Bénéfice net de l'exercice 14 577  
Ajouter (déduire) ce qui suit : 2 052  
Intérêts créditeurs sur reçus de versement (565)  
Bénéfice distribuable de l'exercice 16 064  
Bénéfice distribuable par part 1,11  
Distributions par part 1,05  
1999 \$ 1998 \$

**13. Opérations entre apparentés**

Au cours de l'exercice, le FPI a conclu des opérations avec des sociétés apparentées. Ces opérations ont été effectuées dans le cours normal des activités et ont été mesurées à la valeur d'échange. Ces opérations sont reflétées dans les états financiers de la façon suivante :

Revenus de location 441  
Intérêts débiteurs sur emprunt 283  
Frais reportés et autres actifs 4 848  
Débiteurs 97  
Emprunt à payer 16 600  
Créditeurs et charges à payer 72  
1999 \$ 1998 \$



## Notes afférentes aux états financiers consolidés - 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

## 6. Emprunts hypothécaires

Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. Ils portent intérêt au taux annuel moyen pondéré de 7,26 % (1998 - 7,32 %) et sont renouvelables à diverses dates entre décembre 2000 et septembre 2007. Les remboursements des emprunts hypothécaires s'établissent comme suite :

Exercices se terminant  
les 31 décembre

2000	7 410
2001	27 938
2002	9 440
2003	66 199
2004	14 206
2005 et suivants	951
	<u>126 144</u>

Au cours de l'exercice, le FPI a refinancé des emprunts hypothécaires échus pour un montant de 10 296 \$.

## 9. Parts émises et en circulation

Les participations dans le FPI sont composées d'une seule catégorie de parts dont le nombre est illimité. Les parts représentent la participation indivise et proportionnelle des porteurs de parts dans le FPI. Chaque part confère une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer également et proportionnellement à toutes les distributions du FPI.

Le 21 mai 1998, le FPI a émis 14 500 000 parts. Cette émission comprenait 6 200 000 parts émises au prix de 10 \$ chacune et 8 300 000 parts constatées par reçus de versement pour lesquelles un versement initial de 6 \$ par part a été encaissé au moment de l'émission et un versement final de 4 \$ par part a été encaissé le 21 mai 1999.

## Régime d'options d'achat de parts

En vertu d'un régime d'options d'achat de parts, le FPI a accordé des options aux fiduciaires et aux employés clés pour l'achat de parts. Le nombre maximum de parts réservées en vue de leur émission aux termes du régime est de 1 450 000 parts. Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative après chacun des trois premiers anniversaires de la date de l'octroi. Le prix de levée des options correspond au cours des parts du FPI à la date d'octroi des options.

1999		1998	
Options	Prix de levée	Options	Prix de levée
	\$		\$
En cours au début de l'exercice	189 000	10,10	-
Annulées	(21 000)	(10,10)	-
Octroyées	735 000	9,25	189 000
En cours à la fin de l'exercice	903 000	9,41	189 000
31 décembre 1999		31 décembre 1998	
Date d'octroi	Date d'échéance	Prix de levée	Options en cours
		\$	
29 mai 1998	29 mai 2003	10,10	168 000
21 mai 1999	21 mai 2004	9,25	735 000
			903 000
			56 000
			-
			56 000
			-
			Options pouvant être exercées

## Régime de réinvestissement des distributions

Le FPI a adopté un régime de réinvestissement des distributions en vertu duquel les porteurs de parts peuvent choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces du FPI dans des parts supplémentaires. Au cours de l'exercice, 398 (1998 - aucune) parts ont été émises au prix moyen pondéré de 9,32 \$ en vertu du régime de réinvestissement des distributions.

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

Régime d'options d'achat de parts

Le FPI offre un régime d'options d'achat de parts qui est décrit à la note 9. Aucune charge au titre de l'intéressement n'est constatée à l'égard de ce régime lorsque des options d'achat de parts sont octroyées. Lors de l'exercice des options, toute contrepartie payée par les détenteurs des options est portée au crédit de l'avoir des porteurs de parts.

3. Immeubles productifs de revenu

1999	Amortissement	Coût	1998	Amortissement	Coût
Montant net \$	cumulé \$	\$	Montant net \$	cumulé \$	\$
Terrains	42 702	-	Terrains	242 196	284 898
Immeubles	3 182	245 378	Immeubles	3 182	288 080
produits de revenu			produits de revenu		

Le coût d'acquisition des terrains et des immeubles productifs de revenu acquis au cours de l'exercice s'élève à 21 570 \$ (1998 - 266 510 \$).

4. Prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire portant intérêt au taux de 12 % a été encaissé en septembre 1999.

5. Recus de versement à recevoir

Selon les modalités du placement public des parts constatées par reçus de versement, un montant de 4 \$ par part émise, soit 33 200 \$ au total, a été encaissé le 21 mai 1999. Les reçus de versement à recevoir ne portaient pas intérêt et étaient garantis par les droits du FPI en vertu des deuxièmes versements et de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement vendues. En conséquence, les reçus de versement à recevoir ont été actualisés à 4,4 % et des intérêts théoriques de 1 460 \$ ont été déduits du montant global à recevoir à la date d'émission.

1. Description du Fonds

Le Fonds de placement immobilier Cominar (« FPI ») est une société d'investissement immobilier à capital fixe non constituée en société, qui a été créée en vertu d'une convention de fiducie le 31 mars 1998, selon les lois en vigueur dans la province de Québec. Le FPI a débuté ses opérations commerciales le 21 mai 1998 en effectuant un premier appel public à l'épargne (note 14).

2. Résumé des principales conventions comptables

Les états financiers du FPI ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada et ils sont, à tous égards importants, conformes aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques.

Consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes du FPI et de sa filiale en propriété exclusive, Les Services Administratifs Cominar Inc.

Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus exige que la direction fasse des estimations ayant une incidence sur les montants d'actif et de passif portés aux états financiers. Ces mêmes estimations ont aussi une incidence sur la présentation des éventualités en date des états financiers, de même que sur les postes de produits et de charges de l'exercice. Il est donc possible que les résultats réels diffèrent de ces estimations.

Immeubles productifs de revenu et amortissement

Les immeubles productifs de revenu sont inscrits au moindre du prix coûtant moins l'amortissement cumulé les montants relatifs à l'acquisition et à l'amélioration des immeubles.

L'amortissement des bâtiments est calculé au taux de 5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés, de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur une période de 40 ans.

Frais reportés et autres actifs

Les frais reportés et autres actifs incluent principalement les améliorations locatives et les frais de location, y compris les incitatifs à la location et les commissions au titre de la location. Ces frais sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux connexes. Les frais de financement hypothécaire sont reportés et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des emprunts hypothécaires.



États consolidés des flux de trésorerie  
Pour les exercices terminés les 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars)

	1999	1998
	\$	\$
	(224 jours)	(note 18)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>		
Bénéfice net de l'exercice	14 577	8 123
Éléments sans incidence sur les espèces		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 130
Amortissement des frais reportés et autres actifs	768	130
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	(565)	(895)
	16 832	8 488
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Variation des frais payés d'avance	377	(931)
Variation des débiteurs	(1 196)	(841)
Variation des créditeurs et charges à payer	964	3 120
	145	1 348
	16 977	9 836
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		
Emprunts hypothécaires	7 266	-
Remboursement des emprunts hypothécaires	(5 494)	(2 599)
Emprunt bancaire	15 812	12 179
Emprunt à payer	(33 200)	33 200
Reçus de versement à recevoir	33 200	-
Produit net de l'émission de parts (note 14)	-	44 820
Frais afférents au placement	-	(1 960)
Distributions aux porteurs de parts	(15 251)	(7 989)
	2 333	77 651
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		
Acquisition d'un portefeuille immobilier (note 14)	-	(62 245)
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	(16 653)	(20 211)
Prêt hypothécaire	2 577	(2 577)
Frais reportés et autres actifs	(5 234)	(2 454)
	(19 310)	(87 487)
<b>Variation nette des espèces</b>		
Espèces au début de l'exercice	-	-
Espèces à la fin de l'exercice	-	-
<b>Intérêts totaux payés</b>	10 351	6 355

États consolidés du bénéfice net  
Pour les exercices terminés les 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars sauf les montants par part)

1999	1998	
\$	\$	(224 jours) (note 18)
1999	1998	
48 381	26 348	Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu
11 707	6 160	Charges d'exploitation
8 121	4 608	Frais d'exploitation d'immeubles
667	398	Frais de gestion immobilière
20 495	11 166	
27 886	15 182	Bénéfice d'exploitation net
9 491	5 283	Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire
2 052	1 130	Amortissement des immeubles productifs de revenu
768	130	Amortissement des frais reportés et autres actifs
12 311	6 543	
15 575	8 639	Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers
809	539	Frais du fonds
860	1 072	Autres (produits) charges
(565)	(895)	Intérêts débiteurs sur emprunts
(106)	(200)	Intérêts créditeurs sur reçus de versement
189	(23)	Autres revenus
14 577	8 123	Bénéfice net de l'exercice
1,01	0,56	Bénéfice net par part (note 11)



**Bilans consolidés**  
**Aux 31 décembre 1999 et 1998**

(en milliers de dollars)

**Actif**

Immubles productifs de revenu (note 3)	284 898	265 380
Prêt hypothécaire (note 4)	-	2 577
Reçus de versement à recevoir (note 5)	-	32 635
Frais reportés et autres actifs	6 790	2 324
Frais payés d'avance	554	931
Débiteurs	2 037	841
	<u>294 279</u>	<u>304 688</u>

**Passif et avoir des porteurs de parts**

**Passif**

Emprunts hypothécaires (note 6)	126 144	119 455
Emprunt bancaire (note 7)	27 991	12 179
Emprunt à payer (note 8)	-	33 200
Créditeurs et charges à payer	4 084	3 120
	<u>158 219</u>	<u>167 954</u>
<b>Avoir des porteurs de parts</b>		
14 500 398 parts émises et en circulation (1998 – 14 500 000) (note 9)	136 060	136 734
	<u>294 279</u>	<u>304 688</u>

États consolidés de l'avoir des porteurs de parts  
Pour les exercices terminés les 31 décembre 1999 et 1998

(en milliers de dollars)

**Avoir des porteurs de parts au début de l'exercice**

1999	\$	1998
		(224 jours)
		\$
		1998
Emission de parts (note 9)	4	145 000
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	-	(6 940)
Écart d'actualisation des reçus de versement à recevoir	-	(1 460)
Bénéfice net de l'exercice	14 577	8 123
Distributions aux porteurs de parts	(15 255)	(7 989)
	<u>136 060</u>	<u>136 734</u>

**Avoir des porteurs de parts à la fin de l'exercice**

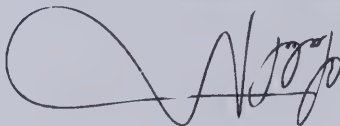
Les états financiers consolidés joints au rapport annuel ont été préparés en conformité avec les recommandations de l'Institut Canadien des Comptables Agréés et de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques. La direction du FPI est responsable de leur intégrité et objectivité. Le FPI maintient des systèmes appropriés de contrôle interne, des procédures visant à assurer que ses pratiques comptables et procédures administratives sont de haute qualité. L'information financière présentée ailleurs dans le rapport annuel est conforme avec celle contenue aux états financiers consolidés.

"PricewaterhouseCoopers" ont été retenus comme vérificateurs du FPI. Ces derniers ont vérifié les états financiers consolidés pour s'assurer qu'ils sont conformes aux principes comptables généralement reconnus de manière à leur permettre d'exprimer une opinion sur ceux-ci.

Les états financiers consolidés ont été revus et approuvés par le conseil des fiduciaires et le comité de vérification. Les vérificateurs ont eu un accès libre et direct à ce comité.



Jules Dallaire  
Président et chef de la direction



Michel Berthelot, c.a.  
Vice-président directeur et  
chef des opérations financières

## RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Nous avons vérifié les bilans consolidés de Fonds de placement immobilier Cominar aux 31 décembre 1999 et 1998 et les états consolidés de l'avoir des porteurs de parts, du bénéfice net et des flux de trésorerie des exercices terminés à ces dates. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la fiducie. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur nos vérifications. Nos vérifications ont été effectuées conformément aux normes de vérification généralement reconnues au Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la fiducie aux 31 décembre 1999 et 1998 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie des exercices terminés à ces dates selon les principes comptables généralement reconnus au Canada.

12 janvier 2000  
Québec, Canada



PricewaterhouseCoopers s.r.l.  
Comptables agréés



Par ailleurs, avec une gestion entièrement intégrée, le FPI est en mesure d'exercer un contrôle plus étroit et préventif de ses opérations, tout en développant une relation de confiance avec ses clients et en améliorant son rendement opérationnel et financier.

### **Dettes et refinancement**

Afin d'assurer une saine gestion du risque relié à la dette et au niveau d'endettement, il est prévu que le FPI ne contracte ni pienne en charge aucune dette, si son endettement total (incluant la nouvelle dette et excluant le prêt relatif aux reçus de versement) dépasse 60% de sa valeur comptable brute.

Au 31 décembre 1999, l'endettement du FPI correspondait à 51,7 % de sa valeur comptable brute.

En répartissant sur plusieurs années les diverses échéances de ses emprunts hypothécaires, le FPI diminue les risques reliés à leur renouvellement. Au cours de l'année 2000, des emprunts hypothécaires de 1,8 million \$ devront être renouvelés, ce qui représente un très faible pourcentage de l'endettement total du FPI. Ce dernier n'anticipe pas de difficulté à refinancer sa dette à mesure qu'elle viendra à échéance.

### **Risque environnemental**

De par leur nature, les éléments d'actif et les activités du FPI ne sont pas sujets à un risque environnemental élevé. Le FPI doit, en vertu des principes d'exploitation contenus à la convention de fiducie, procéder à une vérification environnementale préalablement à toute nouvelle acquisition d'une propriété ou de ses propres propriétés lorsqu'il le juge opportun.

Dans ses contrats de location, le FPI prévoit que le locataire exploite son entreprise en conformité avec les lois environnementales, et que ce dernier soit tenu responsable de tout dommage pouvant résulter de son utilisation des lieux loués.

### **Responsabilité des porteurs de parts**

La convention de fiducie à la rubrique " principes d'exploitation " prévoit que tout document écrit constatant une hypothèque immobilière, ou de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, doit contenir des modalités limitant la responsabilité aux seuls biens du FPI, et préciser qu'aucun recours ne peut être exercé contre les porteurs de parts.

### **Risque lié au passage à l'an 2000**

Le passage à l'an 2000 a constitué un problème auquel toutes les entreprises ont dû faire face. L'origine du problème provenait du fait qu'un grand nombre de logiciels avaient été conçus et développés sans égard au changement de siècle. Du fait qu'ils utilisaient deux chiffres au lieu de quatre pour identifier l'année, les systèmes sensibles aux dates auraient pu cesser de fonctionner ou produire des résultats erronés en l'an 2000 ou même avant.

Le FPI a entrepris dès 1998 d'évaluer dans quelle mesure il pourrait devenir vulnérable au passage à l'an 2000. Dans son analyse, le FPI devait tenir compte de sa dépendance envers les technologies de l'information, de la complexité de ses systèmes et de la fréquence de ses interactions avec des tiers, tout autant que de ses équipements. Le FPI s'est d'abord attardé à identifier les systèmes présentant un degré de risque élevé et dont la défaillance pouvait avoir de graves conséquences sur l'exploitation et l'information financière, sur ceux présentant un degré de risque tout aussi élevé, mais dont la défaillance ne pouvait entraîner que peu ou pas de conséquence sur l'exploitation et l'information financière, et enfin, sur ceux présentant ni risque et conséquence.

Le FPI a ensuite élaboré et mis en place un plan en s'assurant de la collaboration de ces tiers, afin de préparer les systèmes et les équipements au passage à l'an 2000.

Le FPI n'a décelé aucune défaillance lors du passage à l'an 2000, toutefois, il maintient son plan de contingences afin de réduire l'impact que pourrait avoir un éventuel dysfonctionnement.

La direction ne prévoit pas de difficulté pour le renouvellement de ces emprunts hypothécaires à leurs échéances respectives.

Le FPI entend maintenir une combinaison adéquate d'engagements financiers à court, moyen et long terme. Pour ce faire, il tient compte de la disponibilité du financement, de la conjoncture économique ainsi que des modalités financières des baux qui lui procurent son flux de trésorerie.

### Liquidités et ressources en capital

Considérant que le FPI verse actuellement environ 95 % de son bénéfice distribuable, ses principales sources de liquidités sont déterminées par sa capacité d'émettre de nouveaux titres de capitaux propres et de contracter de nouveaux emprunts. Pendant l'exercice, le FPI a eu recours à différentes sources de financement telles que les emprunts hypothécaires, les emprunts bancaires et le flux monétaire provenant de l'exploitation de son portefeuille immobilier. La direction prévoit recourir à ces mêmes sources de liquidités pour ses opérations courantes et pour le financement de ses nouvelles acquisitions au cours de l'exercice 2000.

Le FPI a augmenté ses liquidités en contractant un emprunt bancaire de 17,0 millions \$ aux termes d'un contrat de crédit rotatif garanti par une hypothèque immobilière et une hypothèque de premier rang sur des propriétés. Cet emprunt est soumis à un taux d'intérêt qui est au choix du FPI, soit au taux de base majoré de 0,375%, soit au taux des acceptations bancaires majoré de 1,75%.

À la fin de l'exercice, 4,1 millions \$ étaient toujours disponibles sur des emprunts bancaires totaux de 32,0 millions \$. Au 31 décembre 1999, le FPI disposait d'une capacité supplémentaire d'endettement de 61,8 millions \$ pour financer sa croissance future, tout en continuant de respecter la limite de 60 % d'effet de levier, et en s'assurant que les dettes à taux d'intérêts variables et échéant à moins d'un an ne dépassent pas 12,5 % de sa valeur comptable brute. À compter du 1er janvier 2000, le FPI avait donc la capacité de réaliser l'acquisition de nouvelles propriétés pour un montant de 61,8 millions \$.

Par ailleurs, le FPI prévoit réaliser un nouvel appel public à l'épargne lorsque les conditions seront propices. Le FPI a un régime de réinvestissement des distributions aux porteurs de parts depuis son appel public à l'épargne. Toutefois, les retombées de ce régime sont difficiles à évaluer en raison de son utilisation récente.

### RISQUES ET INCERTITUDES

Le FPI, comme toute entreprise immobilière, est sujet à certains éléments de risque dans le cours de ses opérations normales.

### Risques liés aux opérations

Tous les investissements immobiliers comportent des éléments de risque, dont principalement la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, la demande et la concurrence des locaux vacants.

La valeur locative des biens immobiliers peut également dépendre de la solvabilité, de la stabilité financière des locataires et de la situation économique qui prévaut dans les territoires où ils exploitent leurs entreprises et dans ceux qu'ils desservent.

Le principal risque que le FPI peut avoir à affronter est relié à la possibilité que ses revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu diminuent, s'il se trouvait dans l'impossibilité de maintenir un taux d'occupation élevé de ses immeubles. Ce risque est relativement contrôlé par la diversification de son portefeuille, lui permettant de maintenir un flux de trésorerie prévisible, et par le fait que la plus importante superficie locative sous bail ne représente que 6,5 % des revenus nets, et que l'occupation moyenne par locataire est d'environ 4 000 pieds carrés.



Au 31 décembre 1999, le portefeuille immobilier du FPI se composait de 65 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, pour une superficie locative brute de 4,2 millions de pieds carrés. Soulignons que depuis sa création, la superficie du portefeuille s'est appréciée de 35,5 %.

#### Reçus de versement à recevoir

À la clôture du placement public, le 21 mai 1998, le FPI a émis 8 300 000 parts constatées par reçus de versement. Du fait que les reçus de versement à recevoir ne portaient pas intérêts, ils ont été actualisés à un taux de 4,4 %, correspondant à des intérêts théoriques de 1,5 million \$. Au 31 décembre 1999, des intérêts théoriques de 0,56 million \$ ont été inclus à la rubrique " Autres (produits) charges " de l'état consolidé du bénéfice net. Le 21 mai 1999, tous les reçus de versement à recevoir étaient entièrement encaissés.

#### Frais reportés

Au cours de l'exercice, le contenu des frais reportés a été modifié pour inclure les améliorations locatives. Cette modification a été apportée dans le but d'être conforme à la pratique généralement suivie par les autres fonds immobiliers inscrits en bourse.

#### Passif

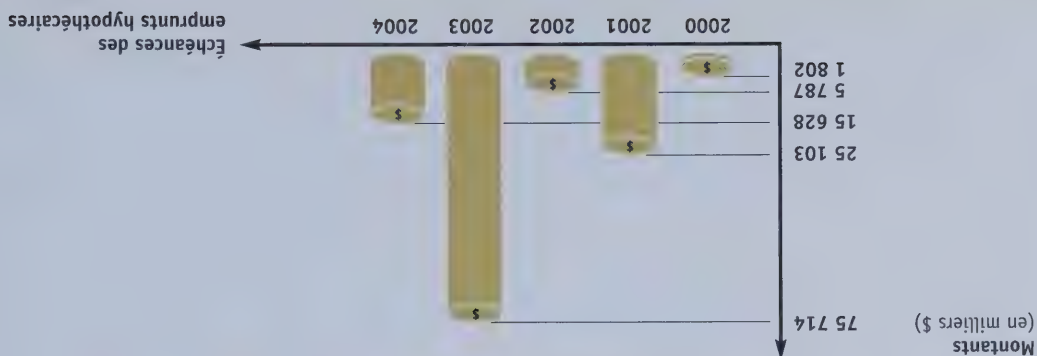
Au 31 décembre 1999, l'endettement du FPI était constitué de 126,1 millions \$ d'emprunts hypothécaires au taux d'intérêt annuel pondéré de 7,26 %, et dont le terme restant moyen pondéré est d'environ 3,2 années avant leur renouvellement. Ces emprunts sont garantis par des hypothèques immobilières sur des immeubles productifs de revenu. L'augmentation des emprunts hypothécaires provient de la prise en charge des créances lors des acquisitions. En mai 1999, le FPI a obtenu un prêt de 17,0 millions \$ sous la forme d'un crédit à terme rotatif, garanti par une hypothèque de premier rang sur des propriétés. Compte tenu d'un crédit variable de 15,0 millions \$ obtenu en 1998, le FPI dispose d'une marge de crédit de 32,0 millions \$. Au 31 décembre 1999, le FPI avait utilisé 27,9 millions \$ de cette marge de crédit, dont la plus grande partie a servi à financer les acquisitions.

Au 31 décembre 1999, le FPI avait remboursé un emprunt à payer garanti par les droits du FPI sur le deuxième versement des parts constatées par reçus de versement, dont l'échéance était le 21 mai 1999.

La convention de fiduciaire du FPI limite sa dette à un maximum de 60 % de sa valeur comptable brute, soit la valeur comptable de l'actif du FPI, plus l'amortissement accumulé y figurant, excluant les reçus de versement à recevoir. Au 31 décembre 1999, l'endettement du FPI correspondait à 51,7 % de sa valeur comptable brute, comparativement à 48,2 % au 31 décembre 1998. Cette augmentation est attribuable aux neuf acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

En 2000, il est prévu que trois emprunts hypothécaires viendront à échéance. Au 31 décembre 1999, le solde total de ces emprunts s'élevait à 1,8 million \$, et le taux d'intérêt annuel pondéré auquel ils sont soumis est de 7,63 %. Au cours du troisième trimestre, le FPI a négocié un emprunt hypothécaire de 15,8 millions \$, au taux de 7,125 % comportant un terme de cinq ans, afin de renouveler des emprunts échus de 8,5 millions \$, dont le taux moyen d'intérêt était de 8,1 %. Le solde de 7,3 millions \$ a servi à refinancer la capitalisation afférente aux dettes à long terme existantes et le résidu a été porté au fonds de roulement.

#### Échéances des emprunts hypothécaires du FPI au cours des cinq prochaines années



## Autres produits et charges

Les intérêts débiteurs sur emprunts et les intérêts créditeurs sur reçus de versement ont diminué de façon significative au cours de l'exercice. Le 21 mai 1999, le FPI a obtenu 33,2 millions \$ lors de l'encaissement des reçus de versement à recevoir, et a remboursé l'emprunt s'y rattachant.

## Distributions aux porteurs de parts

Le FPI a terminé l'exercice 1999 avec un **benefice distribuable** de 16,1 millions \$, soit 1,11 \$ par part, en hausse de 19,2 % sur les prévisions ajustées du prospectus. Les distributions aux porteurs de parts pour l'exercice 1999 se sont élevées à 15,3 millions \$ ou 1,052 \$ par part, soit 95,0 % du bénéfice distribuable.

De ces distributions, 69 % font l'objet d'un report d'impôts, comparativement à 70 % pour l'exercice précédent et aux prévisions de 58 % du prospectus. Ce report d'impôts confère un avantage significatif à plusieurs porteurs de parts.

## SITUATION FINANCIÈRE

### Actif

Au cours de l'exercice, le FPI a réalisé l'acquisition de neuf immeubles industriels et polyvalents pour un coût total de 20,6 millions \$, incluant des dettes hypothécaires de 4,9 millions \$ liées à ces immeubles. La différence, soit un montant de 15,7 millions \$, a été financée par emprunt bancaire.

Ces acquisitions ont augmenté de 13,5 % la superficie locative du portefeuille par rapport à 1998, soit de 508 000 pieds carrés, dont 334 000 pieds carrés sont situés dans la région de Montréal. Les premières acquisitions du FPI dans la région métropolitaine de Montréal réalisées en août et en novembre 1999, sont des édifices occupés par des locataires uniques, détenteurs de baux à long terme, en l'occurrence des entreprises internationales et nationales.

Les propriétés de 174 000 pieds carrés acquises dans la grande région de Québec viennent encore renforcer la position dominante du FPI. Ces immeubles, tout comme ceux de Montréal, sont situés dans des parcs industriels très actifs, à proximité des principales artères routières. Le taux d'occupation des immeubles acquis en 1999 s'établit à 97,3 %.

## Propriétés acquises en 1999

Date d'acquisition	Emplacement	Participation (%)	Superficie (pi <sup>2</sup> )
17 août	8288, boul. Pie-IX, Montréal	100	119 000
15 novembre	1415, 32ième avenue, Lachine	100	71 500
15 novembre	1455, 32ième avenue, Lachine	100	32 500
15 novembre	1475, 32ième avenue, Lachine	100	91 960
15 novembre	3300, boul. JB Descamps, Lachine	100	19 393
15 novembre	2181, boul. Léon-Hamel, Québec	100	45 000
29 décembre	445, St-Jean Baptiste, Québec	100	56 226
29 décembre	500, St-Jean Baptiste, Québec	100	43 671
29 décembre	5275, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	100	29 719

Toutes les acquisitions réalisées en 1999 s'inscrivent pleinement dans notre stratégie de gestion globale et proactive visant à stimuler la croissance et à améliorer sans cesse le rendement financier et les résultats du FPI. Elles ont été réalisées à des taux de capitalisation variant entre 10,3 % et 11,7 %, créant un effet de levier positif du fait que le FPI a financé ces acquisitions au moyen d'un emprunt dont le taux d'intérêt correspond au taux de base majoré de 0,25 % à 0,375 %.

La direction du FPI a fréquemment l'occasion d'étudier des projets d'expansion du portefeuille, toutefois, elle demeure prudente dans le choix de ses acquisitions, ayant pour priorité de réaliser les objectifs financiers du Fonds, y compris le maintien d'une situation financière saine et solide.

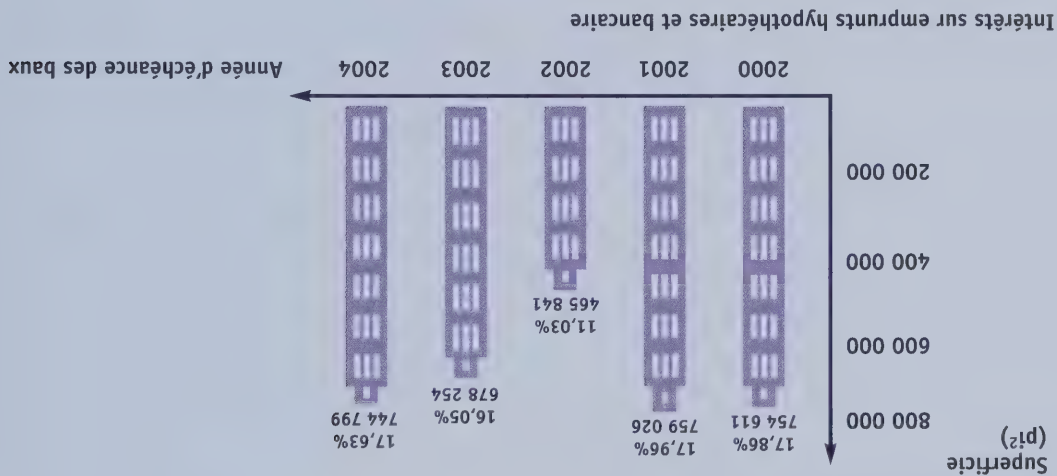


Cette excellente performance résulte principalement d'une augmentation du taux d'occupation de 0,9 % ; celui-ci est en effet passé de 94,4 % au 31 décembre 1998 à 95,3 % au 31 décembre 1999. Du fait que les acquisitions de 1999 ont été réalisées principalement à la fin de l'exercice, leur contribution aux résultats de 1999 aura été négligeable. En effet, **les revenus de location, excluant les acquisitions réalisées en 1999**, ont atteint 47,9 millions \$, soit une hausse de 16,5% sur les prévisions incluses au prospectus.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999  
(en milliers de dollars)

	Revenus de location	Bénéfice d'exploitation net	Bénéfice net
Total pour l'exercice	48,381	27,886	14,577
Contribution des acquisitions 1999	452	423	281
	<b>47,929</b>	<b>27,463</b>	<b>14,296</b>

L'équipe interne de conseillers en location du FPI a renouvelé les contrats de location de 80 % des 550 000 pieds carrés qui venaient à échéance en 1999, et elle mettra tout en œuvre pour maintenir ce rythme au cours des prochains exercices. La superficie des baux qui expirent annuellement représente en moyenne 16 % de la superficie totale du portefeuille du FPI. L'étalement des dates d'échéance des baux sur plusieurs années assure au portefeuille immobilier une bonne stabilité des revenus de location, et réduit les risques d'une variation annuelle importante des renouvellements. Par ailleurs, ce risque est encore diminué par la diversification du portefeuille immobilier, et du fait que la superficie moyenne occupée par locataire s'élève à environ 4 000 pieds carrés.



Pour l'exercice terminé le 31 décembre 1999, le FPI a encouru des dépenses d'intérêts de 9,5 millions \$, soit 13,2 % de plus que les intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires prévus dans le prospectus. Cette variation provient de la hausse de l'endettement total de l'entreprise à la suite du financement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

#### Frais du Fonds

Le FPI n'est lié à aucun contrat de gestion conclu avec des tiers du fait qu'il est complètement administré et géré à l'interne. Il n'a donc pas à verser d'honoraires de gestion immobilière à des spécialistes externes. En 1999, le FPI a maintenu ses frais à un niveau minimal, soit à 1,67 % de ses produits d'exploitation.

**Résultats comparatifs**  
(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	Réel 31/12/1999	Prévisions du prospectus (12 mois)	Ajustements	Prévisions ajustées du prospectus
<b>Revenus de location</b>	48 381	41 133		41 133
<b>Charges d'exploitation</b>	11 707	10 566		10 566
Frais d'exploitation d'immeubles	8 121	6 938		6 938
Impôts fonciers et services	667	627		627
Frais de gestion immobilière	20 495	18 131		18 131
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	27 886	23 002		23 002
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaire	9 491	8 385		8 385
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 819		1 819
Amortissement des frais reportés et autres actifs	768	414		414
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	15 575	12 384		12 384
Frais du Fonds	809	565		565
<b>Autres (produits) charges</b>	860	2 058	1 198	860
Intérêts débiteurs sur emprunts	-565	-1 460	-895	-565
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-106	-700		-700
Autres revenus	189	-102		-405
<b>Bénéfice net</b>	14 577	11 921		12 224
Amortissement des immeubles productifs de revenu	2 052	1 819		1 819
Intérêts créditeurs sur reçus de versement	-565	-1 460	-895	-565
<b>Bénéfice distribuable</b>	16 064	12 280		13 478
Bénéfice net par part	1,01	0,82		0,84
Bénéfice distribuable par part	1,11	0,85		0,93

**Produits d'exploitation, bénéfice d'exploitation net et bénéfice net**

Pour l'exercice 1999, le FPI a généré des **produits d'exploitation** de 48,4 millions \$, soit un accroissement de 17,8 % sur les prévisions du prospectus, qui s'élevaient à 41,1 millions \$. Le **bénéfice d'exploitation net** et le **bénéfice net** ont suivi cette tendance. Le bénéfice d'exploitation net a atteint 27,9 millions \$, comparativement à des prévisions de 23,0 millions \$, marquant une progression de 21,3 %. Le bénéfice net s'est établi à 14,6 millions \$ ou 1,01 \$ par part, soit un accroissement de 19,3 % sur les prévisions ajustées du prospectus.



Établi le 31 mars 1998, le FPI a fait l'acquisition du portefeuille immobilier et des éléments d'actif de Cominar le 21 mai 1998. Le FPI se positionne comme l'un des plus importants propriétaires immobiliers privés de la grande région de Québec, où il jouit d'une position dominante, ce qui lui permet de réaliser d'importants économies d'échelle. Seul fonds de placement immobilier dans la province de Québec, le FPI est propriétaire d'un portefeuille diversifié de 65 immeubles, comptant 9 immeubles à bureaux d'une superficie de 1 084 779 pieds carrés, 13 immeubles commerciaux d'une superficie de 1 075 795 pieds carrés et 43 immeubles industriels d'une superficie de 2 063 649 pieds carrés. La superficie locative de ce portefeuille s'établissait à environ 4,2 millions de pieds carrés au 31 décembre 1999.

Par ailleurs, rappelons que le 21 mai 1998, le FPI a clôturé son premier appel public à l'épargne. Cette émission a comporté 14 500 000 parts, soit 8 300 000 parts constatées par reçus de versement, et 6 200 000 parts émises à Cominar, entièrement libérées à l'émission. Le prix a été de 10,00 \$ par part. Dans le cas des parts constatées par reçus de versement, le premier versement de 6,00 \$ par part était payable à la clôture du placement, alors que le deuxième versement de 4,00 \$ par part était payable au plus tard au premier anniversaire de la clôture. En plus du produit net de 44,8 millions \$ qu'il a reçu au moment de l'émission, le FPI a contracté un emprunt de 33,2 millions \$, garanti par ses droits en vertu de la mise en gage des parts constatées par reçus de versement qui ont été vendues.

Le 21 mai 1999, tous les reçus de versement à recevoir étaient encaissés et leur produit a servi à rembourser l'emprunt de 33,2 millions \$.

L'exercice terminé le 31 décembre 1999 constitue le premier exercice financier de douze mois du FPI. Pendant l'année, le FPI a poursuivi l'expansion de son portefeuille en acquérant neuf immeubles industriels et polyvalents, dont cinq situés dans la région de Montréal et les quatre autres dans l'agglomération de Québec. Ces neuf acquisitions représentent au total 508 000 pieds carrés, pour un montant total de 20,6 millions \$.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La lecture des commentaires et de l'analyse de la direction sur les résultats financiers du FPI doit être faite de concert avec les états financiers consolidés vérifiés de l'exercice terminé le 31 décembre 1999. Pour fins de comparaison avec les résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, nous avons ajusté les prévisions du prospectus du premier appel public à l'épargne en remplaçant les intérêts débiteurs sur emprunts et les intérêts créditeurs sur reçus de versement par ceux de 1999.

# Industriel et Polyvalent (Montréal)

1455, 32ième Avenue  
LACHINE

1475, 32ième Avenue  
LACHINE

8288, boul. Pte-IX  
MONTREAL



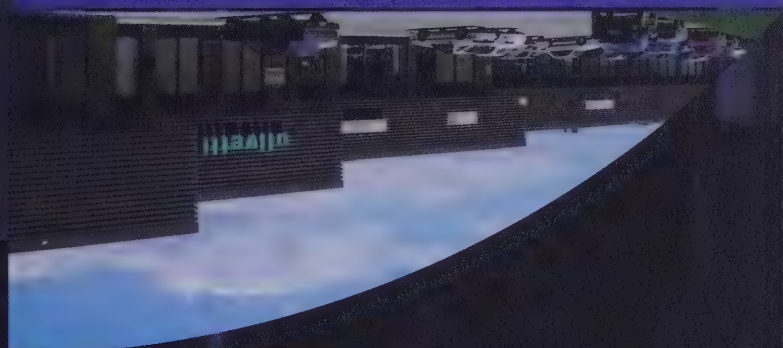




4975, RIDEAU  
QUÉBEC



1790, NEWTON  
QUÉBEC



2022, LAVOISIER  
SAINT-ELOI





COMINAR  
VANIER

LE SAINT-MATHIEU  
SAINTE-FOY

150, BOULEVARD  
RENÉ-LÉVESQUE  
QUÉBEC



## LA MISSION DE COMINAR :

« Travailler avec ses clients,  
Bâtir avec ses clients,  
Grandir avec ses clients. »

**PLACE DE LA CITÉ**  
SAINT-FOY

Le multicomplexe Place de la Cité est l'une des réalisations majeures de Cominar. Sa richesse architecturale et ses nombreuses boutiques exclusives font de Place de la Cité l'un des endroits les plus agréables pour magasiner.

325, RUE MARAIS  
VANIER

CARREFOUR  
CHARLESBOURG  
CHARLESBOURG

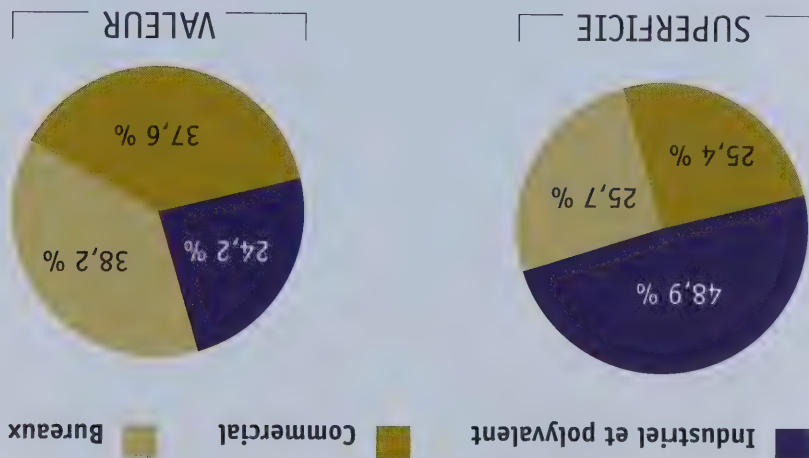
Immeubles  
%  
de propriété  
superficie  
locative  
(en pieds carrés)  
%  
d'occupation

Immeubles industriels et polyvalents

1990, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	88 843	90,53
320, chemin de la Canadière, Québec	100	12 777	80,03
1515, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	61 771	100,00
2022, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	59 249	91,35
100, rue Chabot, Vanier	100	107 000	100,00
2160, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	45 151	86,06
4975, rue Rideau, Québec	100	32 861	77,94
2020, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	41 133	100,00
280, rue Racine, Loretteville	100	18 801	100,00
2025, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	37 078	94,24
2100, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	31 316	100,00
2150, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	22 560	100,00
2955, rue Kepler, Sainte-Foy	100	14 960	100,00
4175, boul. Sainte-Anne, Beaufort	100	39 245	98,50
2180, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	17 444	100,00
5125, rue Rideau, Québec	100	11 575	100,00
454-456, rue Marconi, Sainte-Foy	100	15 853	100,00
5000, rue Rideau, Québec	100	2 475	100,00
1750-90, avenue Newton, Québec	100	63 135	100,00
1165, rue Gouin, Québec	100	70 913	100,00
2010, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	68 235	100,00
830, rue Godin, Vanier	100	48 990	100,00
2345, rue Dalton, Sainte-Foy	100	54 258	100,00
2385, rue Watt, Sainte-Foy	100	65 828	91,39
625, rue des Canetons, Québec	100	19 981	100,00
955, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	32 904	100,00
5130, rue Rideau, Québec	100	24 408	100,00
2755, rue Dalton, Sainte-Foy	100	23 880	100,00
905, avenue Ducharme, Vanier	100	20 504	100,00
2015, rue Lavoisier, Sainte-Foy	100	2 006	100,00
650, avenue Godin, Vanier	100	196 335	100,00
625, avenue Godin, Vanier	100	60 078	94,13
579, avenue Godin, Vanier	100	12 337	100,00
2700, rue Jean-Perrin, Québec	100	131 066	86,49
2181, rue Léon Harmel, Québec	100	45 000	88,49
445, St-Jean Baptiste, Québec	100	56 226	92,12
500, St-Jean Baptiste, Québec	100	43 671	100,00
5275, boul. Wilfrid-Hamel, Québec	100	29 719	86,99
8288, boul. Pie-IX, Montréal	100	119 000	100,00
1415, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine	100	71 500	100,00
1455, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine	100	32 500	100,00
1475, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine	100	91 690	100,00
3300, JB Deschamps, Lachine	100	19 393	100,00
Total partiel (industriels et polyvalents)			
	2 063 649		96,48
	4 224 223		95,29



## DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE



## SOMMAIRE DES IMMEUBLES

**Immeubles**

% de propriété  
superficie  
locale  
(en pieds carrés) d'occupation

Immeubles de bureaux

Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	428 354	96,77
3175, chemin des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy	100	99 755	97,74
979, avenue de Bourgogne, Sainte-Foy	100	67 154	77,81
2014, Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	61 556	96,09
455, rue Marais, Vanier	100	61 207	85,15
4635, 1ère Avenue, Charlesbourg	100	40 336	80,29
2200, boul. Jean-Talon Nord, Sainte-Foy	100	29 816	80,57
5055, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	26 497	100,00
5075, boul. Wilfrid-Hamel Ouest, Québec	100	28 055	84,95
150, boul. René-Lévesque, Québec	100	242 049	100,00
<b>Total partiel (bureaux)</b>			
1 084 779			

Immeubles commerciaux

Place de la Cité, 2600, boul. Laurier, Sainte-Foy	100	388 263	94,90
Carrefour Charlesbourg, 8500, boul. Henri-Bourassa, Charlesbourg	100	265 036	89,36
Halles Fleur-de-Lys, 245, rue Soumande, Vanier	100	89 808	89,10
325, rue Marais, Vanier	100	77 517	93,93
1400, rue Saint-Jean-Baptiste, Québec	100	102 700	98,82
2160, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	74 966	97,19
355, rue Marais, Vanier	100	37 178	100,00
550, rue Marais, Vanier	100	16 627	100,00
5, Place Orléans, Beauport	100	5 792	100,00
329, rue Seigneurielle, Beauport	100	3 792	100,00
1371, chemin Sainte-Foy, Québec	100	5 491	100,00
2195, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald	100	6 225	100,00
1970, avenue Chauveau, Québec	100	2 400	100,00
<b>Total partiel (commerciaux)</b>			
1 075 795			

93,88



1 — **Robert Després**

Fiduciaire

2 — **Jules Dallaire**

Fiduciaire, président du conseil  
et chef de la direction

3 — **Ghislaine Laberge**

Fiduciaire

4 — **Michel Dallaire**

Fiduciaire, vice-président directeur,  
Exploitation

5 — **Michel Berthelot**

Fiduciaire, vice-président directeur  
et chef des opérations financières

6 — **Luc-André Picotte**

Vice-président, exploitation au détail

7 — **Pierre Gingras**

Fiduciaire

8 — **Yvan Caron**

Fiduciaire

9 — **Michel Paquet**

Fiduciaire, vice-président directeur  
Affaires juridiques et secrétaire

10 — **Richard Maron**

Fiduciaire

11 — **Michel Ouellette**

Vice-président directeur,  
Acquisitions et développement



## UNE GESTION EXPERTE ET ENTièrement INTÉGRÉE

Dans son exploitation, le FPI est entièrement autoadministré et autogéré. N'étant lié à aucun contrat de gestion conclu avec des tiers, il n'a pas à verser d'honoraires de gestion immobilière. Cette gestion intégrée favorise grandement l'harmonisation des intérêts de la direction, des employés et des porteurs de parts.

Lors de sa création, le FPI a eu le privilège d'accueillir les dirigeants et les employés de Cominar, une équipe chevronnée possédant une longue expérience et une expertise éprouvée en acquisitions, développement et gestion dans le secteur immobilier. Ainsi, le Fonds a engagé des ressources humaines imprégnées d'une culture d'entreprise orientée vers la satisfaction du client, où chaque locataire est véritablement considéré comme un client, ce qui a d'ailleurs largement contribué au succès de Cominar. Cette équipe est pleinement habilitée à faire évoluer le FPI sur la voie de la croissance rentable.

## PERSPECTIVES

Forts de nos acquis solides et de la croissance réalisée en 1999, nous entreprenons la prochaine année avec beaucoup d'optimisme, d'autant plus que les perspectives économiques sont encourageantes. Selon les prévisions du Conference Board du Canada, la reprise de la création d'emplois dans les secteurs de l'administration publique, de la santé et de l'enseignement, se combineront à la forte performance du secteur de la haute technologie pour contribuer à la création de près de 30 000 emplois dans la région métropolitaine de Québec, au cours des trois prochaines années.

Cet essor économique devrait occasionner le développement d'entreprises et l'augmentation de la demande d'espaces à louer. Le Fonds de placement immobilier Cominar est stratégiquement positionné pour prendre avantage des meilleures opportunités qui se présenteront dans cette région. Dans la conjonction qui s'annonce favorable dans l'ensemble du pays, nous comptons saisir des occasions d'investissement qui pourraient nous procurer un rendement minimal d'environ 10 %, sans considérer l'effet de levier, dans les régions de Québec et de Montréal.

Nous tenons à exprimer aux fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar, ainsi qu'à toutes ses ressources humaines, notre sincère gratitude pour leur collaboration soutenue et leur professionnalisme. Nous remercions également tous les porteurs de parts pour la confiance et l'appui qu'ils nous accordent en nombre croissant. Nous renouvelons auprès d'eux notre engagement à faire fructifier leur investissement. Avec une situation financière solide, un portefeuille immobilier de grande qualité et un potentiel de croissance considérable, le Fonds de placement immobilier Cominar est bien positionné pour réaliser ses objectifs à court et à long terme.



Jules Dallaire

Président du conseil  
et chef de la direction

dernier un immeuble industriel de 120 000 pieds carrés, au coût de 5 millions \$, et à un taux de capitalisation de 10,25 %. Situé sur le boulevard Pie-IX, à proximité de l'autoroute 40, cet immeuble de grande qualité est entièrement loué jusqu'en 2010, et abrite le siège social de Belron Canada inc., division de la multinationale Belron International.

Notre première acquisition montréalaise a été suivie de quatre autres en novembre 1999, situées dans le parc industriel de la ville de Lachine, à proximité de l'aéroport de Dorval. Ces bâtiments, entièrement occupés par des locataires uniques, soit des entreprises internationales et nationales, ont porté la superficie de location du Fonds dans la région de Montréal à 335 400 pieds carrés. Pour notre première phase d'expansion dans cette région, nous demeurerons axés sur les propriétés industrielles et polyvalentes, de grande qualité, dont le taux de capitalisation se situe en moyenne à 10,5 % et représentant des investissements stables et sûrs. Nous y appliquerons la même stratégie de concentration géographique qu'à Québec, qui nous confère une masse critique nous permettant de réaliser d'importantes économies d'échelle.

Par ailleurs, nous croyons profondément que la qualité de notre service demeure notre force majeure. Aussi, avec les bases que nous avons établies dans la région de Montréal, nous y avons ouvert un bureau en décembre 1999, afin d'y favoriser notre expansion et d'y assurer la même qualité de service qui nous caractérise dans la région de Québec.

## UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE AXÉE SUR DES ACQUISITIONS DE QUALITÉ, LA VALORISATION D'IMMEUBLES EXISTANTS ET LE MAINTIEN D'UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINTE ET SOLIDE

Les acquisitions réalisées en 1999 illustrent bien notre stratégie de croissance. Nous continuerons de rechercher des occasions d'investissement qui généreront rapidement une solide plus-value du portefeuille du Fonds. Dans cette perspective, nous respectons des critères d'acquisition rigoureux, soit la grande qualité des immeubles, leur situation géographique dans des agglomérations actives et faciles d'accès, leurs coûts d'acquisition inférieurs aux coûts de remplacement, ainsi que la diversification équilibrée du portefeuille. À cet effet, tout en tenant compte de l'évolution des marchés, nous maintiendrons un équilibre relatif entre les immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents. Cette diversification nous permet de favoriser la stabilité des flux de trésorerie et d'augmenter le potentiel de plus-value du portefeuille immobilier.

Par ailleurs, nous continuerons d'accroître la valeur des immeubles qui constituent le portefeuille du Fonds, par certains réaménagements et agrandissements susceptibles de favoriser l'augmentation du taux de location et des revenus locatifs nets.

Notre politique d'emprunt demeurera prudente et conservatrice au cours des prochaines années, afin de maintenir notre niveau de risque au minimum. Au 31 décembre 1999, l'endettement du Fonds équivalait à 51,7 % de la valeur comptable brute. Bien que les règlements de la fiducie nous permettent d'atteindre un niveau de 60 %, nous entendons maintenir ce ratio inférieur à 55 %.

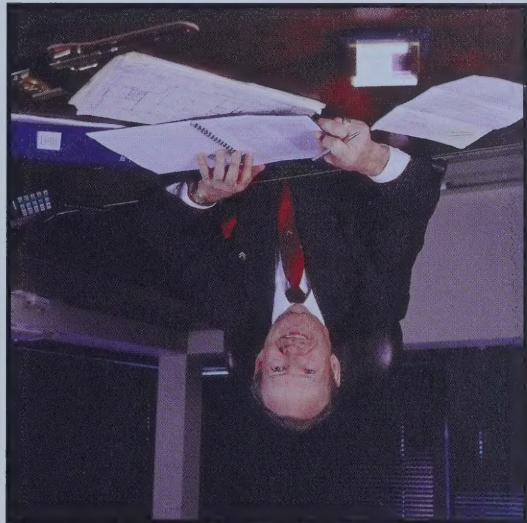


## MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Pour son premier exercice complet depuis son inscription en bourse, le Fonds de placement immobilier Cominar est fier d'annoncer une solide performance financière et une expansion dynamique de son portefeuille immobilier. Le taux d'occupation de nos immeubles, le bénéfice distribuable et la distribution aux porteurs de parts, affichent des progressions très satisfaisantes, témoignant du bien-fondé de notre stratégie de croissance, de notre gestion intégrée et de la qualité de notre service. Avec notre positionnement et notre connaissance du marché, associés à la vigueur de l'économie, nous avons continué d'accroître la valeur de notre portefeuille immobilier en 1999.

Nous avons atteint tous nos objectifs de croissance pour 1999. Notre plan de développement et les efforts de nos conseillers en location ont fait progresser de 0,9 % le **taux d'occupation de nos immeubles**, qui s'est établi à 95,3 %, représentant plus d'un millier de locataires. Nous avons enregistré **des revenus de location** de 48,4 millions \$, en progression de 17,8 % sur des prévisions de 41,1 millions \$ lors de notre appel public à l'épargne. **Le bénéfice distribuable** a atteint 16,1 millions \$, ou 1,11 \$ par part, contre des prévisions ajustées de 13,5 millions \$ ou 0,93 \$ par part, soit un accroissement de 19,2 %. Cette croissance s'est reflétée dans **la distribution aux porteurs de parts**, qui a augmenté de 19,1 % par rapport aux prévisions du prospectus, pour s'établir à 1,052 \$ par part. Depuis la création du Fonds, nous avons continuellement accru la valeur du portefeuille immobilier, nous assurant d'un flux de revenus diversifié et croissant, de façon à réduire le risque et la volatilité des rendements réalisés par les porteurs de parts.

M. Jules Dallaire,  
Président du conseil et chef de la direction



En 1999, nous avons poursuivi l'expansion de notre portefeuille immobilier en acquérant neuf immeubles industriels et polyvalents, pour un montant total de 20,6 millions \$. Ainsi, la superficie du portefeuille s'est accrue de 13,5 %, pour passer à 4,2 millions de pieds carrés. Depuis la création du Fonds, à la fin mai 1998, son portefeuille immobilier aura augmenté de 1,1 million de pieds carrés, soit de 35,5 %. Dans la région de Québec, où nous jouissons d'une position dominante, nous avons acquis, en novembre 1999, un immeuble industriel et polyvalent de 45 000 pieds carrés, au coût de 0,7 million \$. Cet immeuble est situé dans le parc industriel Jean-Talon, l'un des parcs les plus fréquentés de la région de Québec. Puis, en décembre 1999, nous avons investi 4,5 millions \$ dans l'acquisition de trois autres immeubles industriels et polyvalents, au taux de capitalisation moyen de 11,11 %, situés dans la zone du Carrefour du Commerce, parmi une dizaine d'édifices que nous détenons déjà dans cette agglomération limitrophe à l'autoroute Henri-IV et aux principaux axes routiers de la région de Québec.

Il était stratégique pour nous de pénétrer le marché de Montréal, deuxième métropole en importance au Canada, où les taux de location industrielle et commerciale ont augmenté substantiellement en 1999, témoignant d'une activité vigoureuse, notamment dans les agglomérations de Lachine, Dorval, St-Laurent et Ville Mont-Royal. Nous avons commencé à saisir d'excellentes opportunités, en acquérant en août



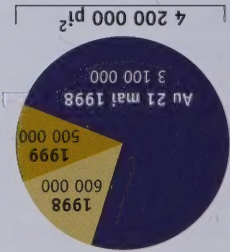
Premier exercice financier complet depuis l'inscription en bourse le 21 mai 1998

Points saillants financiers  
(en millions \$, sauf les données par part)

	31-12-1999	Prévisions (prospectus 1998)
Revenus de location	48 381	41 133
Bénéfice d'exploitation net	27 886	23 002
Bénéfice distribuable *	16 064	13 478
Bénéfice distribuable par part *	1,11	0,93

\* Ajustement des prévisions du prospectus pour fins de comparaison avec les résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 1999, en tenant compte des intérêts des débiteurs sur emprunts et des intérêts créditeurs sur reçus de versement de 1999.

Expansion du portefeuille



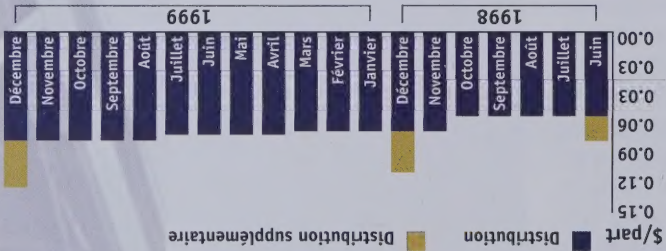
Acquisition de 9 immeubles industriels et polyvalents :  
• 4 dans l'agglomération de Québec,  
• 5 dans la région métropolitaine de Montréal - première incursion

Augmentation de 508 000 pi² de la superficie locative du portefeuille, soit un accroissement de 13,5 %, au coût de 20,6 millions \$.

AVANTAGES CONCURRENTIELS

- Position dominante dans l'agglomération de Québec : l'un des plus importants propriétaires immobiliers dans le secteur commercial
- Structure de gestion intégrée permettant d'harmoniser les intérêts de la direction, des employés et des porteurs de parts
- Relations privilégiées avec les locataires
- Méthodes novatrices de gestion des coûts
- Banque de données exhaustive et exclusive sur les locataires des immeubles à bureaux, industriels et polyvalents, concurrents dans le marché de Québec
- Relations de confiance avec les institutions financières

Distributions





Le **FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR (FPI)** est un fonds de placement à capital fixe, établi par convention de fiducie sous le régime des lois de la province de Québec. Fondé le 31 mars 1998, le FPI a réalisé son premier appel public à l'épargne en mai 1998. Il est propriétaire d'un portefeuille immobilier composé de 65 immeubles à bureaux, commerciaux, industriels et polyvalents, situés dans les agglomérations de Québec et de Montréal.

### Ses principaux objectifs sont :

- d'assurer aux porteurs de parts une bonne croissance des distributions en espèces payables mensuellement et avec report d'impôts ;
- d'accroître et de maximiser la valeur des parts grâce à une gestion proactive, comportant l'acquisition d'immeubles productifs de revenu et le réaménagement et l'agrandissement de certaines propriétés de son portefeuille.

Avec la participation d'une équipe fiable et expérimentée, le FPI poursuivra sa croissance en assurant l'expansion de son portefeuille de façon équilibrée, tout en tenant compte de l'évolution du marché.

## CONTENU

2	Profil corporatif
3	Faits saillants et avantages concurrentiels
4	Message aux porteurs de parts
8	Sommaire des immeubles
14	Commentaires et analyse de la direction
21	Rapport des vérificateurs
28	Renseignements







# 1996 RAPPORT ANNUEL

